

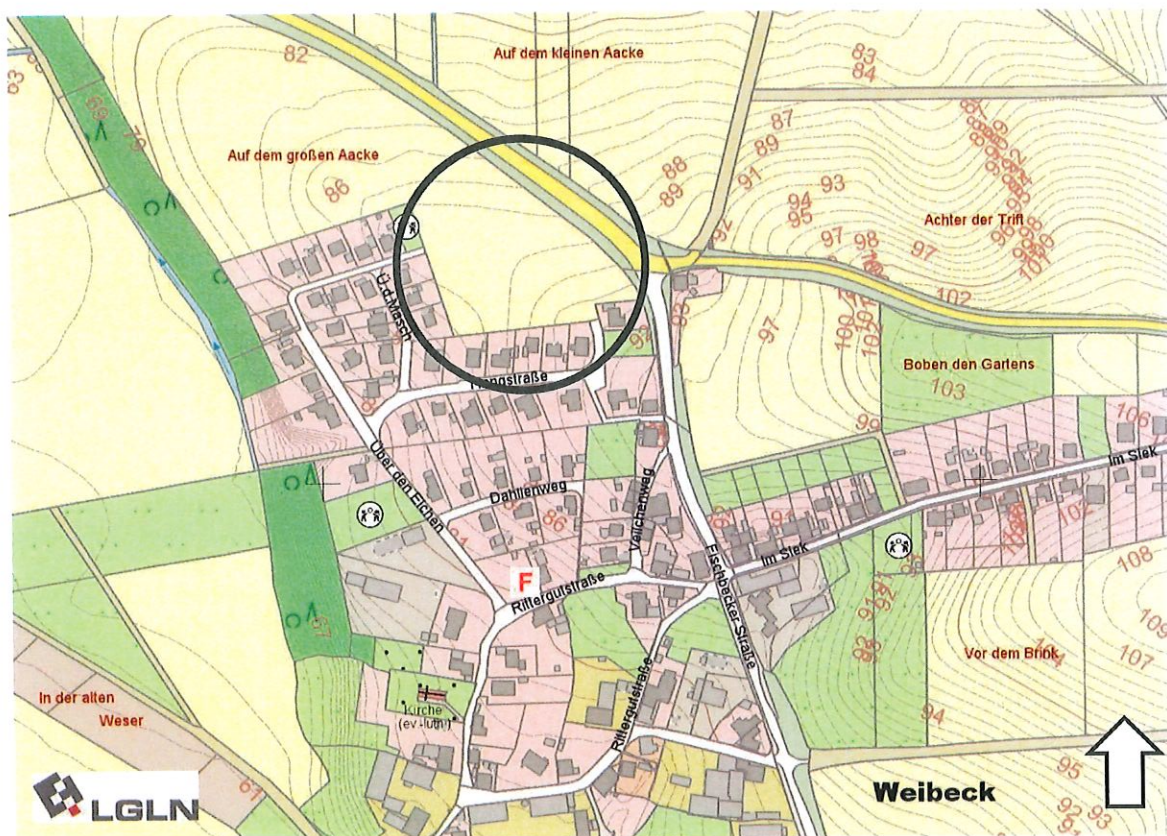


Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“, ST Weibeck mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
Verfahren nach § 13b BauGB

URSCHRIFT



Übersichtsplan AK 5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Bauleitplanung:



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31850 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:

Meyer/Borcherding GbR
Rittergutstraße 36
31840 Hessisch Oldendorf

Bearbeitung:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	Seite	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans		4
3	Geltungsbereich		4
4	Verfahren nach § 13b BauGB		6
5	Planerische Vorgaben und Gutachten		8
	5.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)		8
	5.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)		9
	5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)		10
	5.4 Schalltechnische Untersuchung		11
6	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets		12
	6.1 Allgemeine Rahmenbedingungen		12
	6.2 Natur und Landschaft		13
7	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung		14
8	Verbindliche Festsetzungen		17
	8.1 Art der baulichen Nutzung		17
	8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		18
	8.3 Maß der baulichen Nutzung		18
	8.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche		19
	8.5 Stellplätze, Zufahrten und der Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsfläche		20
	8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		20
	8.7 Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz		21
	8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		22
	8.9 Verkehrsflächen		26
	8.10 Pflanzgebote im Straßenraum		26
9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO		27
	9.1 Dächer		27
	9.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke		28
	9.3 Einfriedungen		31
	9.4 Ordnungswidrigkeiten		31
10	Städtebauliche Werte		32
11	Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise		32
	11.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV		32
	11.2 Ver- und Entsorgung		33
	11.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel		37
	11.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund		37
	11.5 Hinweise zum Artenschutz		37
	11.6 Archäologische Hinweise		38
	10.7 Hinweise der Bundeswehr		38
12	Kosten		39
13	Abwägung		40
14	Beschluss		75

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebiets „Auf dem großen Aacke“; Gesellschaft für Technische Akustik, 14.12.2020

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Auf dem großen Aacke III“; Zacharias Verkehrsplanungen, 04.05.2022

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353),
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

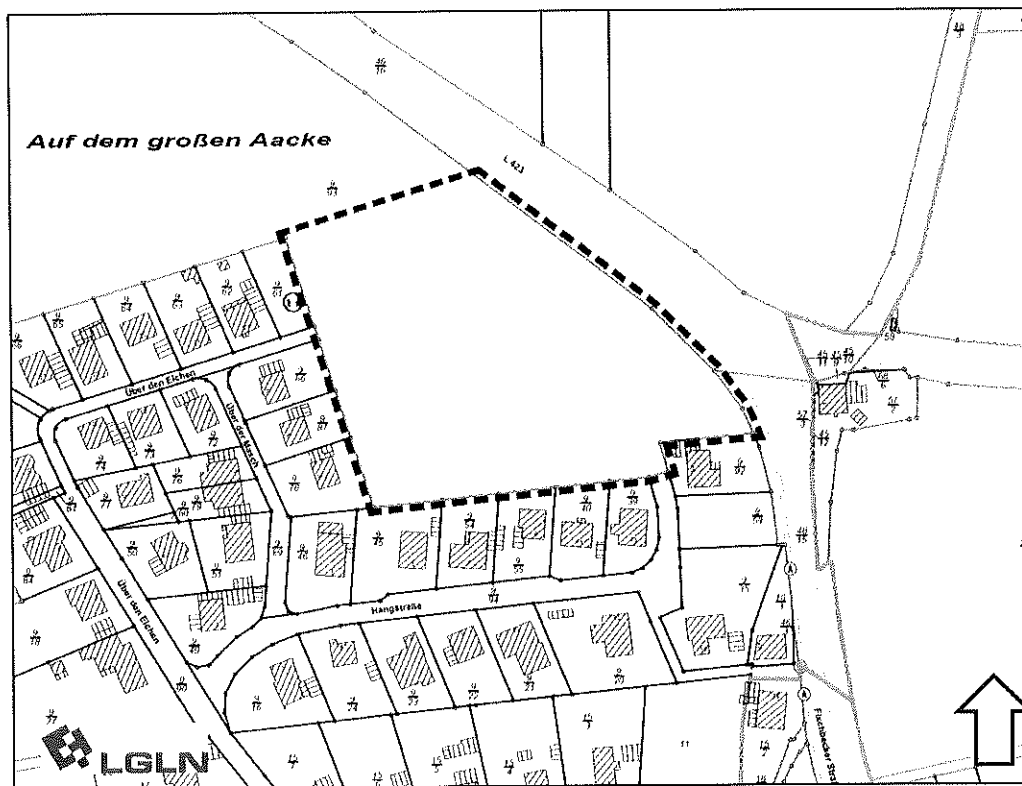
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Vor über 20 Jahren ist am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Weibek das Baugebiet „Auf dem großen Aacke II“ erschlossen worden. Inzwischen sind die dort verfügbaren Bauplätze bebaut. Um der sich wieder abzeichnenden Nachfrage nach Bauplätzen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil Weibek ein Angebot gegenüber zu stellen, soll die Siedlung „Auf dem großen Aacke“ nun in östliche Richtung erweitert werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Baugebiets, das in Abschnitten über die *Hangstraße* und die Straße *Über den Eichen* erschlossen und realisierbar ist, sodass der jeweiligen Nachfrage entsprechend ein ausreichendes Bauplatzangebot von insgesamt 17 Bauplätzen zur Verfügung gestellt werden kann. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“ ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenentwicklung des Stadtteils Weibek für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum zu schaffen.

3 Geltungsbereich



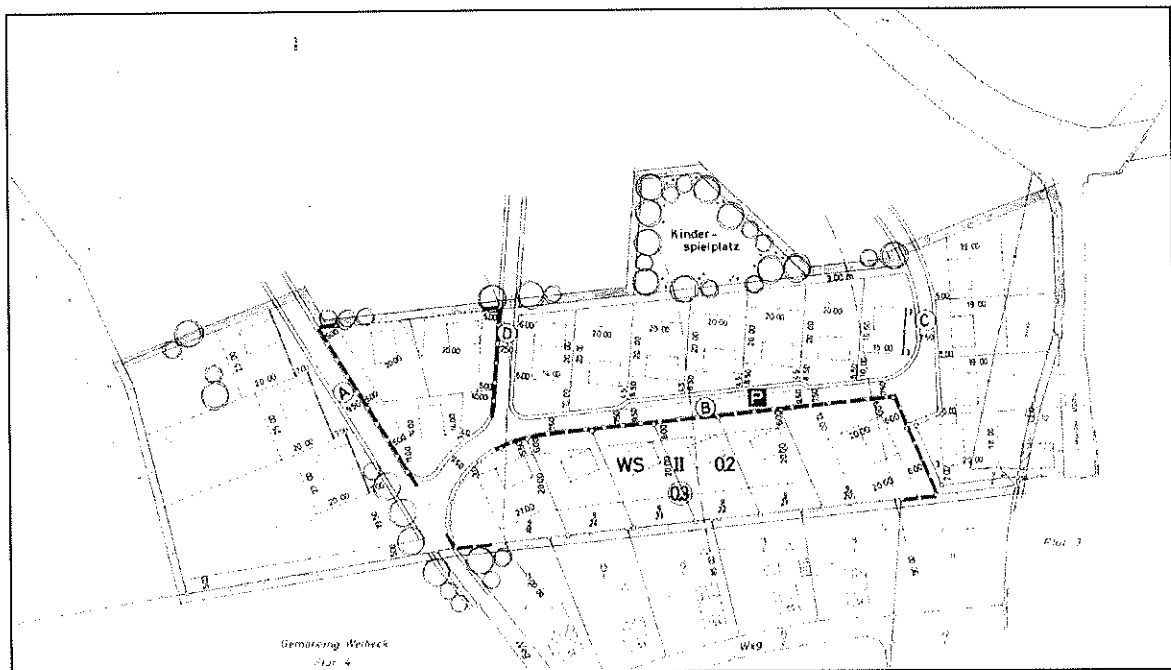
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“
Kartengrundlage: ALK

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“ schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Weibek an. Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch die bebauten Grundstücke nördlich der *Hangstraße* und östlich der Straße *Über der Masch* begrenzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die *Landesstraße 423*, nordwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,35 ha.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern, vorrangig als Ein- und Zweifamilienhäuser, zu schaffen. Hierdurch kann eine Abrundung der Ortslage erreicht werden.

Im Süden überlagert das Plangebiet einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem großen Aacke“, der am 15.12.1968 Rechtskraft erlangte, der ein *Kleinsiedlungsgebiet (WS)* festsetzt und eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässt (siehe nachfolgende Abbildung). Im überlagerten Bereich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 auch ein *öffentlicher Kinderspielplatz* festgesetzt. Mit der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf dem großen Aacke II“ wurde in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz am nördlichen Siedlungsrand angelegt, sodass der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 festgesetzte Spielplatz nicht mehr benötigt wird und die betroffenen Grundstücksflächen der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen.



Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem großen Aacke“

Quelle: Geoprotal Landkreis Hameln-Pyrmont

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Auf dem großen Aacke“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“ ersetzt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem großen Aacke II“. Dieser Plan aus dem Jahre 1960 setzt ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest und ermöglicht eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

4 Verfahren nach § 13b BauGB

Nach den Vorschriften des § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern die Grundfläche von 20.000 bis weniger 70.000 m² nicht überschritten wird und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der § 13a BauGB bezieht sich allerdings nur auf Grundstücke des Innenbereichs. Nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 04.11.2015 dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden.

§ 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Nach BauGB gilt der § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Um einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufzustellen, sind drei Anwendungsvoraussetzungen zu erfüllen:

- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet sein,
- es darf nur eine Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² festgesetzt werden,
- und es muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 5 sind die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB, wie nachfolgend dargestellt wird, erfüllt.

Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“

§ 13b BauGB gilt nur für „Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Der Bebauungsplan setzt ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan einige der gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen und alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen aus, um das stadtplanerische Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau nachhaltig zu unterstützen.

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau. Hierzu setzt der Plan ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig aus. Insofern begründet der Plan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten (Natura 2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes).

Grundflächenbegrenzung

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens am Ortsrand ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der sich auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. der Größe der Grundfläche bezieht und weniger als 10.000 m² beträgt (§ 13b Satz 2 BauGB). Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 11.500 m² fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauGB beträgt im Plangebiet somit ca. 3.450 m² und liegt damit deutlich unter dem im § 13b BauGB genannten Maximalwert von 10.000 m².

Im Stadtteil Weibeck werden keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt, die mitzurechnen wären.

Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Hierbei handelt es sich um die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Auf den großen Aacke“ und „Auf dem großen Aacke II“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen städtebaulichen Anschluss der Neubebauung an die bestehende, im Zusammenhang bebaute Ortslage zu gewährleisten.

Innenentwicklungspotential und Inanspruchnahme des Außenbereichs

Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Im Stadtteil Weibeck besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere von Familien mit Kindern, die im ländlichen Raum traditionell das Einfamilienhaus als Wohnform anstreben.

Seit mehr als 20 Jahren ist in Weibek kein Baugebiet für den Wohnungsbau ausgewiesen worden, mit der Folge, dass inzwischen die verfügbaren Baulücken bebaut wurden und keine Grundstücksflächen zur dörflichen Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Die wenigen in Weibek noch bestehenden Baulücken befinden sich in Privatbesitz und werden wohl für die Familie bzw. die heranwachsenden Kinder vorgehalten oder sie befinden sich in der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen, wie auf der Südseite der Straße *Im Siek* und im Bereich der *Rittergutstraße* und können derzeit aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. zur Wahrung der betrieblichen Belange nicht dem Wohnungsbau zugeführt werden. Es ist deshalb erforderlich auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind *Wohnbauflächen* dargestellt, die unmittelbar an das Baugebiet „Auf dem großen Aacke II“ anschließen und die zur dörflichen Eigenentwicklung nun verbindlich überplant werden sollen. Durch die Bebauung dieser Flächen kann die Ortslage nach Norden und Osten hin sinnvoll abgerundet werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland. Konkret werden Ackerflächen im Rahmen der Bauleitplanung überplant. Das ist unvermeidbar, da vergleichbare Alternativbereiche, die nicht landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen, in Weibek nicht bestehen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf bereits als *Wohnbauflächen* vorgesehen. Das Baugebiet ist somit am Bedarf orientiert. Die nördlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß und so zugeschnitten, dass Erschwernisse bei der Beackerung nicht entstehen. Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Entwicklung ist eine Inanspruchnahme des Außenbereichs und der mit dieser Bauleitplanung verbundene Verlust landwirtschaftlicher Böden an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum nicht zu vermeiden.

Ergebnis

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13b BauGB und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13b BauGB.

5 Planerische Vorgaben und Gutachten

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012

hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROPs aus dem Jahre 2001 weisen für das Plangebiet ein *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials* aus.

Inzwischen liegt ein RROP-Entwurf vor. Dort wird das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) - aufgrund hohen Ertragspotentials* eingestuft.

Nach dem Entwurf des RROP 2019 ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck. In den übrigen Ortsteilen soll die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Das Baugebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Eigenentwicklung für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum. Es soll entsprechend dem Bedarf in Abschnitten erschlossen werden. Diese Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf, welcher im Stadtteil Weibek ansonsten keine Siedlungsflächenerweiterung beinhaltet. Verfügbare Alternativflächen, die im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten, bestehen in Weibek nicht. Weibek ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Mit dieser Bauleitplanung ist der weitere Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, der nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung jedoch nicht zu vermeiden ist. Vergleichbare Alternativbereiche, die nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* bzw. *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G)* festgelegt sind, bestehen in Weibek nicht. Die nördlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß bemessen und so zugeschnitten, dass Erschwernisse bei der Bepflanzung nicht entstehen. Der Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen geschieht einvernehmlich mit dem Eigentümer, der die Flächen selbst bewirtschaftet. Er hat inzwischen Ersatzland erworben.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung stehen somit nicht in Konkurrenz mit den Zielen des RROPs.

5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont liegt seit dem Jahre 2001 als genehmigter Entwurf vor. Er formuliert die wesentlichen Ziele der Natur- und Landschaftsplanung für das

Kreisgebiet und dient der Raumplanung als fachliche Vorgabe. Der LRP entfaltet keine eigene Rechtswirksamkeit. Zurzeit wird der LRP fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt mit Weibek am Rande der offenen Kulturlandschaft (OL) *Hessisch Oldendorfer Weserterrasse* zur *Weseraue* (AL 1). Großräumig gesehen liegt es in der naturräumlichen Region *Weser- und Weser-Leinebergland* und hier in der Landschaftseinheit *Rinteln-Hamelner Weserland* (LRP 2001). Dementsprechend befindet sich Weibek auf der Kuppe zum Wesertal mit bewegtem Gelände. Das Weser-Tal nördlich von Hameln (WS 60) ist durch die fruchtbaren Böden überwiegend ackerbau-lich mit geringem Grünlandanteil geprägt und beinhaltet noch Strukturelemente wie Baumreihen und Hecken. Die Hanglagen zur Weserniederung südlich des Hohensteins zeichnet eine geringe Strukturvielfalt aus (Landschaftsbildraum HW 63: *Weserbergvorland* um Höfingen).

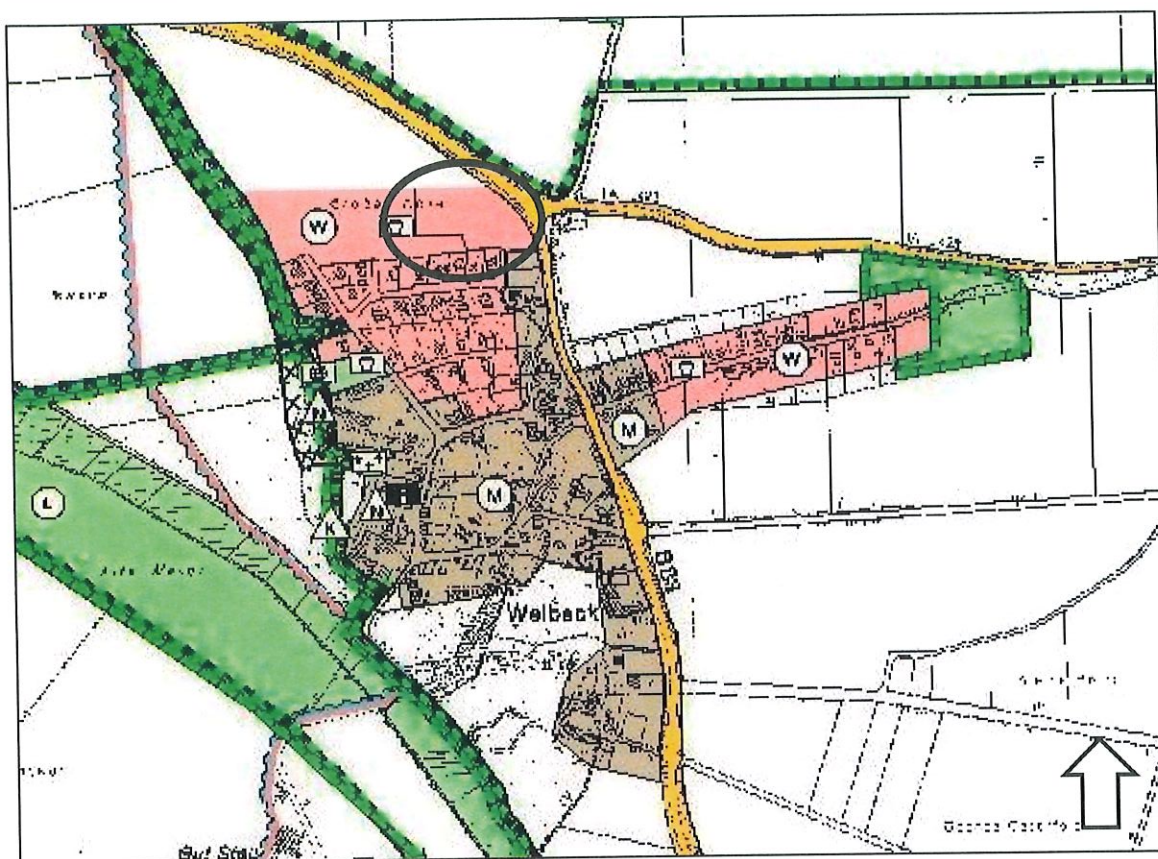
Folgende Angaben und Ziele werden im LRP formuliert:

- **Karte 1: Arten und Biotope:** Bereich mit allgemeiner Bedeutung – Wertstufe V –
- **Karte 2: Landschaftsbild:** Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit: mittel, mit akustischer Beeinträchtigung der vielbefahrenen Straße (L 423)
- **Karte 8: Zielkonzept:** Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (bezieht sich auf die ackerbauliche Nutzung).

Weibek liegt im Naturpark *Weserbergland*. Südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-HM 27 „*Hessisch Oldendorf Wesertal/Mitte*“ an. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, hier der Stadt Hessisch Oldendorf, flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen des Bauleitplans somit aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

5.4 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der nordöstlich angrenzenden *Landesstraße 423* betroffen. Durch die Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover ist deshalb mit Datum vom 14.12.2020 eine Schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen erarbeitet worden.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Verkehrsgeräusche werden im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für *allgemeine Wohngebiete* von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von rd. 61 dB(A) in 2 m Höhe am Tage im *allgemeinen Wohngebiet* im Bereich der Baugrenzen bis zu 6 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen im *allgemeinen Wohngebiet* bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 53 dB(A) im Bereich der straßennahen Baugrenzen bis zu 8 dB betragen.

Mit einem 3,5 m hohen Lärmschutzbauwerk könnte der Orientierungswert am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche flächendeckend eingehalten werden. Es verbleiben dann allerdings noch Überschreitungen im 1. OG am Tage sowie nachts in beiden Geschossen. Zum Schutz aller Geschosse tags und nachts wäre eine Höhe des Lärmschutzbauwerks von 6,5 m erforderlich.

Sollte die Abwägung ergeben, dass Lärmschutzbauwerke entlang der L 423 städtebaulich unverträglich sind und darauf verzichtet wird, kann durch Festsetzung von Vorgaben zum baulichen Schallschutz ein ausreichender Schallschutz von Innenräumen sichergestellt werden. In diesem Fall sollten die Außenwohnbereiche auf der der L 423 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.¹

Auf der Grundlage der gutachterlichen Berechnungen setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest (vgl. Kap. 7.7).

6 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

6.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Weibek hat aktuell rund 411 Einwohner². Das Dorf liegt etwa 2 km vom Stadtteil Fischbek entfernt, welcher über eine gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügt. Dort besteht ein umfassendes Einkaufsangebot zur Grundversorgung, Dienstleistungsangebote sowie eine ärztliche und zahnärztliche Versorgung. Fischbek ist auch Kindergarten- sowie Grundschulstandort. Die Entfernung zur Kernstadt mit ihrem grundzentralen Angebot beträgt ca. 3,5 km. Die Nähe zu diesen beiden stadtzentralen Orten sowie die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung, auch zur Kreisstadt Hameln, machen die Attraktivität von Weibek als Wohnstandort aus.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich als Intensivacker darstellen.

Die Topografie des Plangebiets steigt von Norden und Westen nach Südosten leicht an.

In den anschließenden Siedlungsgebieten dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem Vollgeschoss, mit roten und schwarzen Dächern und mit Ziegel- oder Putzfassade.

Ein gut ausgebauter, öffentlicher Kinderspielplatz grenzt westlich an das Plangebiet.

Das vorgesehene Baugebiet grenzt an die L 423 im Bereich der sogenannten „Freien Strecke“. Nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Hochbauten jeder Art an der „Freien Strecke“ von übergeordneten Straßen erst in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung bestehen in der Umgebung nicht. Das Umland ist in nördlicher und östlicher Richtung von ackerbaulichen Flächen geprägt. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung können im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Das Plangebiet ist nicht durch Immissionen von Gewerbebetrieben beeinflusst.

¹ Zitate: Schalltechnische Untersuchung, GTA, 14.12.2020

² Quelle: www.hessisch-oldendorf.de/de/weibek/

Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

6.2 Natur und Landschaft

Landschaftsbild

Räumlich betrachtet lässt sich das Plangebiet durch die bestehende, angrenzende Bebauung sowie dem begrenzenden Straßenverlauf, dem besiedelten Bereich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft zuordnen. Der bestehende Ortsrand verschiebt sich in Richtung Landschaft und verändert als solches das Landschaftsbild nicht wesentlich.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung mit einer dreireihigen Hecke entlang der Landesstraße wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei einer zukünftigen Bebauung ausgeglichen.

Arten und Biotope

Das Plangebiet stellt sich aktuell als basenarmer Lehacker (AI) dar, es befinden sich keine Gehölze oder andere Grünstrukturen auf der Fläche. Direkt an das Plangebiet schließen sich straßenseits Ruderalflure und einzelne Gehölze des Straßenseitenraums an.

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Hameln-Pyrmont und des NABU zum Bauleitplanverfahren „Auf dem großen Aacke III“ erfolgte im Frühjahr 2022 eine Kartierung der Brutvogelfauna im Plangebiet unter Einbeziehung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

Im Plangebiet wurde am 30.03., 12.04. und am 25.04.2022 eine flächendeckende Kartierung möglicher Brutvogelarten durch Dipl. Ing. Heiko Wiebusch durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet vollständig abgegangen, um nicht nur rufende Exemplare zu erfassen, sondern alle im Plangebiet anzutreffende Vogelindividuen festzustellen. (Ergänzender Hinweis zum Kartierungszeitraum: Auf Referenzflächen in der Weserniederung waren im Zeitraum vom 30.03. bis 25.04. durchgehend revieranzeigende Feldlerchen nachzuweisen.)

Während der Kartierungen war die Ackerfläche nicht bestellt (Schwarzacker), in 2021 war der Acker mit Mais bestellt gewesen. Als potentielle Brut- und Nahrungshabitate befinden sich angrenzend an das Plangebiet die Straßenböschungen an der Landesstraße mit vereinzelt Gehölzen, Gartenflächen (im Süden) sowie weitere Ackerflächen mit randlichen Gehölzen (westlich angrenzend an das Plangebiet).

Im Rahmen der drei Kartierungsdurchgänge wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel) oder weitere typische Offenland-Brutvogelarten (z.B. Schafstelze) festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet und auf den westlich und nördlich angrenzenden Ackerflächen kann nach gutachtlicher Einschätzung aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, der Habitatstrukturen sowie der angrenzenden Nutzungen (Gartenflächen mit ausgeprägten Vertikalstrukturen, Landesstraße mit entsprechender Verlärmung etc.) ausgeschlossen werden. Insofern kann eine

Bedeutung des Plangebietes als (Teil-)Lebensraum für typische Brutvogelarten des Offenlandes aktuell ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als potentielle natürliche Vegetation würden im Plangebiet der Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald vorherrschen.

Weibek liegt in der rote-Liste-Region des Hügel- und Berglandes.

Boden

Das Plangebiet befindet sich laut BK 50 des NIBIS-Kartenservers³ in der Bodenregion *Bergland* mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit. Als Bodentyp herrschen flache Pseudogley-Parabraunerden vor. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit sehr hoch angegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Hinsichtlich des Baugrunds wird der Untergrund als nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine beschrieben mit den üblichen lastenabhängigen Setzungen dieser gut tragfähigen Gesteine. Das Plangebiet befindet sich laut Gefahrenhinweiskarte⁴ in keinem Erdfall- und Senkungsgebiet.

Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Wasser

Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet. Die Grundwasserstufe wird laut NIBIS-Kartenserver mit grundwasserfern angegeben (GWS 7 = > 20 dm).

Klima

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° Celsius, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 771 mm. Offenlandbereiche gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft zu vernachlässigen.

7 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Es ist städtebauliches Ziel, die Ortslage nach Norden hin abzurunden und im Plangebiet den Charakter einer dörflichen Siedlungsstruktur zu erreichen, die mit der Umgebungsbebauung korrespondiert und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Geplant sind etwa 17 Bauplätze. Es soll im Plangebiet die Bauform des Einzelhauses als Ein- bis Zweifamilienhaus entstehen. Dabei handelt es sich um die in der Umgebung vorherrschenden Bauformen,

³ NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Bodenwasserhaushalt, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2021): *Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

welche im ländlichen Raum – als bezahlbare Wohnform - insbesondere durch junge Familien der so genannten Gründergeneration nachgefragt wird. Durch eine entsprechende Bebauung soll die Maßstäblichkeit und Struktur der angrenzenden Bebauung aufgenommen werden.

Das durch diese Bauleitplanung vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in der Stadt Hessisch Oldendorf und im angrenzenden Hameln arbeitenden Bevölkerungsgruppen und ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib junger Familien im Dorf zu werten.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht vor, ein Baugebiet zu entwickeln, das in zwei Erschließungsabschnitten realisiert werden kann, damit der Stadt Hessisch Oldendorf und dem Erschließungsträger die Möglichkeit gegeben wird, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel zu reagieren.



Städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschlag „Auf dem großen Aacke III“

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2020

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist eine sechs Meter breite Planstraße als Verbindung zwischen der Straße *Über den Eichen* und der *Hangstraße* vorgesehen. Der erforderliche öffentliche Erschließungsflächenanteil ist mit knapp 8% relativ gering, was eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets ermöglicht, sodass die Voraussetzungen für ein bezahlbares Grundstücksangebot geschaffen werden.

Der erste Bauabschnitt umfasst sechs Baugrundstücke im westlichen Teil des Plangebiets, die durch Verlängerung der Straße *Über den Eichen* erschlossen werden sollen. Im Zweiten Bauabschnitt erfolgt die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die *Hangstraße*.

Die Eingrünung des Gebiets soll durch eine mehrreihige, geschlossene Feldgehölzhecke standorttheimischer Sträucher gewährleistet werden, die durch den Erschließungsträger herzustellen ist.

Die künftige Bebauung soll zur L 423 einen angemessenen Abstand einhalten. Die Außenwohnbereiche der Gebäude werden i. d. R nach Südwesten orientiert. Da die *Landesstraße* am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft, können die Außenwohnbereiche somit auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Stärkung der Stadt Hessisch Oldendorf als attraktiven Wohnstandort im Landkreis Hameln Pyromont,
- Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,
- Bestandssicherung und Entwicklung der im Stadtgebiet bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Stadt Hessisch Oldendorf, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden sollen. Für den hier in Rede stehenden Bereich sind die folgenden bauleitplanerischen Festsetzungen und Hinweise vorgesehen:

Regelung zum Klimaschutz	wo	Rechtsgrundlage
Südausrichtung der Gebäude ermöglichen zur optimalen Ausnutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie und Festsetzung einer Mindestleistung für Photovoltaikanlagen	Bebauungsplan	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Auswahl der Bepflanzung mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten	Bebauungsplan	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen (Bauhöhe und Bauabstände)	Bebauungsplan	§§ 16 und 22 BauNVO
Das Erreichen des energetischen Gebäudestandards KfW 55	Hinweise Bebauungsplan	GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß einschließlich wasserdurchlässig herzustellender Befestigungen,
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Plangebiets durch u. a. Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers,
- Landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Siedlungsbereichs,
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

8 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 genannten Gesetzesgrundlagen und die der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten.

Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *WA-Gebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen folgender Nutzungsausschluss innerhalb des *WA-Gebiets*:

Die folgenden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*

werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau dienen, deshalb werden Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Von diesen Nutzungen können außerdem im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig sind. So kann die wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Plangebiet soll die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Es sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiets geschaffen werden. Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im *Baugebiet* die *höchstzulässige Zahl auf 2 Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und in den Zufahrtsstraßen möglichst gering zu halten. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert auch die Überformung des Gebiets durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl*, die *Zahl der Vollgeschosse* und die *Höhe der baulichen Anlagen* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,3* orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht die angestrebte Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es wird außerdem der Verbleib ausreichender privater Freiflächen bzw. Hausgärten sichergestellt. Im *WA-Gebiet* ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Bezogen auf ein 700 m² großes Baugrundstück wäre somit insgesamt eine Grundfläche bzw. Flächenversiegelung von 315 m² möglich, die ausreicht, um das Hauptgebäude und die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze bzw. Garagen und Nebenanlagen unterzubringen.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 1

Wie im benachbarten Plangebiet „Auf dem großen Aacke II“ sind auch im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung Gebäude mit einem Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschossausbaus zulässig. Es ist somit möglich, sowohl barrierefreie Bungalows mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Firsthöhe als Höchstmaß 7,5 m

Das städtebauliche Gesamtbild wird maßgeblich durch die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten und eine städtebauliche Harmonie zu erreichen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 18 BauNVO eine maximale Firsthöhe fest. Durch die Begrenzung der zulässigen *Firsthöhe* wird eine Überformung des Siedlungsbilds durch die Neubebauung ausgeschlossen. Außerdem kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsbauung infolge unzureichender Besonnung bzw. Belichtung verhindert werden.

Als *First* gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Im Zusammenspiel mit den *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* (siehe Kap. 9) gewährleistet diese maximale *Firsthöhe* eine der Umgebungsbebauung und dem Landschaftsbild angepasste Kubatur.

Zur exakten Bestimmung der *Firsthöhe* sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden. Es ist immer der Bezugspunkt zugrunde zu legen, der der jeweiligen baulichen Anlage am Nächsten liegt. Die Festsetzung verschiedener Höhenpunkte ist insbesondere erforderlich, da das Gelände insgesamt einen Niveauunterschied von rund drei Metern aufweist.

8.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* ist im Plangebiet nur die *Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern* zulässig. Die Einzel- und Doppelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Sie korrespondiert mit dem Ziel der vorrangigen Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Plangebiet.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich grundsätzlich am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße sowie an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Zur Erschließungsstraße hin und zu den westlich

benachbarten Grundstücken beträgt der Baugrenzenabstand drei Meter. Zu den südlich gelegenen Grundstücken wird ein Abstand von fünf Metern festgesetzt. Die Anordnung der Baufelder ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung.

Generell gelten darüber hinaus die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Der Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante der *Landesstraße 423* beträgt 20 m. In diesem Bereich der „freien Strecke“ außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt das straßenrechtliche Anbauverbot gem. § 24 Abs. 1 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz) von 20 m zur Fahrbahnkante. Mit der Festsetzung der Baugrenze wird diese Regelung für die Hauptbaukörper eingehalten.

Nach § 24 Abs. 6 NStrG gilt das Anbauverbot und die damit verbundenen Einschränkungen und Verbote nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Die Beteiligung der Straßenbaubehörde erfolgte im Bauleitplanverfahren.

8.5 Stellplätze, Zufahrten und der Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstückszufahrten möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest, dass der Abflussbeiwert der Befestigung von *Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Zufahrten gem. § 14 BauNVO* 0,6 oder weniger betragen muss. Der Abflussbeiwert 0,6 kann beispielsweise durch breitfugig verlegte Pflastermaterialien erreicht werden. Ein noch geringerer Abflussbeiwert von beispielweise 0,3 wird durch den Einsatz von Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke ermöglicht.

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Um allzu breite Grundstückszufahrten zu verhindern und somit den Versiegelungsgrad zu mindern, setzt der Bebauungsplan zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf max. fünf Meter fest. Diese Begrenzung erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße entgegengewirkt wird. Zudem wird erreicht, dass zwischen den Grundstückszufahrten noch

ausreichend Raum für Baumpflanzungen und die Anordnung öffentlicher Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraße verbleibt.

8.6 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

Auf diesen Flächen ist ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

Zur Umsetzung der angestrebten Parzellierung, die auch in der Planzeichnung dargestellt ist, setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte definieren den Bereich der Grundstückszufahrten zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken und werden in der Regel weitestgehend bzw. versiegelt befestigt. Dies wird durch die nur im Bereich des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige GRZ 1,0 abgedeckt. So wird auch die Bildung einer selbständigen Grundstücksparzelle für die Fläche des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* ermöglicht.

Ausnahmsweise können die *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* geringfügig verschoben werden, falls dieses aufgrund der konkreten Grundstücksaufteilung oder zur Umsetzung der nachfolgenden Erschließungsplanung erforderlich wird.

8.7 Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz

Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Bei Hauptgebäuden sind die Dachflächen mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) mit mindestens 5 kWp Leistung zu versehen.

In Bebauungsplänen dürfen nur verbindliche Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz getroffen werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen sind im § 9 BauGB geregelt, wobei städtebauliche Gründe den Festsetzungen zugrunde liegen müssen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.

Der Bebauungsplan schreibt für jedes Hauptgebäude eine Solaranlage mit mindestens 5 kWp Leistung vor. Diese Leistung kann mit handelsüblichen Photovoltaikanlagen auf einer Dachfläche von rund 25 m² realisiert werden. Die durch eine derartige Anlage erwirtschaftete Jahresstromproduktion von rund 5.000 kWh entspricht in etwa dem aktuellen Stromverbrauch eines Vierpersonenhaushalts in Deutschland. Damit kann bereits eine 5 kWp-Anlage einen wirkungsvollen Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung der Haushalte im Plangebiet leisten.

Die Investitionskosten einer Solaranlage mit 5 kWp Leistung betragen rund 12.000 €. Mit einem Batteriespeichermedium liegen die Investitionskosten bei rund 20.000 €.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dem Klimaschutz sowie der Sicherheit und Nachhaltigkeit der lokalen Energieversorgung, welche als eine Voraussetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Hessisch Oldendorf anzusehen ist. Darüber hinaus ist die emissionsfreie Energieerzeugung und die damit verbundene Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger als Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas im dicht besiedelten Raum zu werten.

Solaranlagen zur Stromerzeugung sind wirtschaftlich. Nach seriösen Berechnungen kann von einer Amortisation der Anlagen innerhalb von rund 10 Jahren ausgegangen werden, wobei eine etwa 25-jährige Lebensdauer der PV-Anlagen angenommen werden kann. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Hinweis zum energetischen Gebäudestandard

Bei Wohngebäuden die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.

Das Erreichen eines, die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz früher EnEV) übersteigenden energetischen Gebäudestandards einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht, kann nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da keine Rechtsgrundlage besteht. Es ist allerdings möglich, im Rahmen der Grundstückskaufverträge entsprechende Verpflichtungen aufzunehmen. Ein KfW 55-Haus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur noch 55% des EnEV-Referenzgebäudes beträgt und einen Transmissionswärmeverlust von 70%.

Bei den Regelungen zum Klimaschutz handelt es sich um im Plangebiet zu erbringende Mindeststandards, die über die gesetzlichen Vorgaben beim Hausbau hinaus gehen und die mit höheren Investitionskosten verbunden sind. Diese Investitionen können allerdings durch Amortisation in einem absehbaren Zeitraum kompensiert werden.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 423 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der Gesellschaft für Technische Akustik (GTA) ist festzustellen, dass durch die Verkehrsgeräusche auf der nordöstlich am Plangebiet vorbeiführenden L 423 die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) und in der Nacht (45 dB(A)) auf rd. $\frac{3}{4}$ der Baufläche überschritten wird. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von rd. 53 dB(A) bis zu rd. 64 dB(A) am Tage im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Baugrenzen bis zu 9 dB und in 2 m Höhe bis zu 6 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet bei Beurteilungspegeln von rd. 43 dB(A) bis zu rd. 53 dB(A) im Bereich der straßennahen Baugrenzen bis zu 8 dB betragen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass neben den Orientierungswerten im vorliegenden Fall auch der von der Rechtsprechung für schalltechnische Belange aus dem Grundgesetz abgeleitete Schutz der Gesundheit von Bedeutung ist. Eine Gesundheitsgefährdung wird regelmäßig dann angenommen, wenn am Tage ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird. Diese genannten Tag- und Nachtwerte werden im Plangebiet allerdings nicht überschritten.

Bei Immissionskonflikten mit Pegelwerten oberhalb der Orientierungswerte und unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Fall des Verkehrslärms regelmäßig durch Umsetzung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes hergestellt werden.

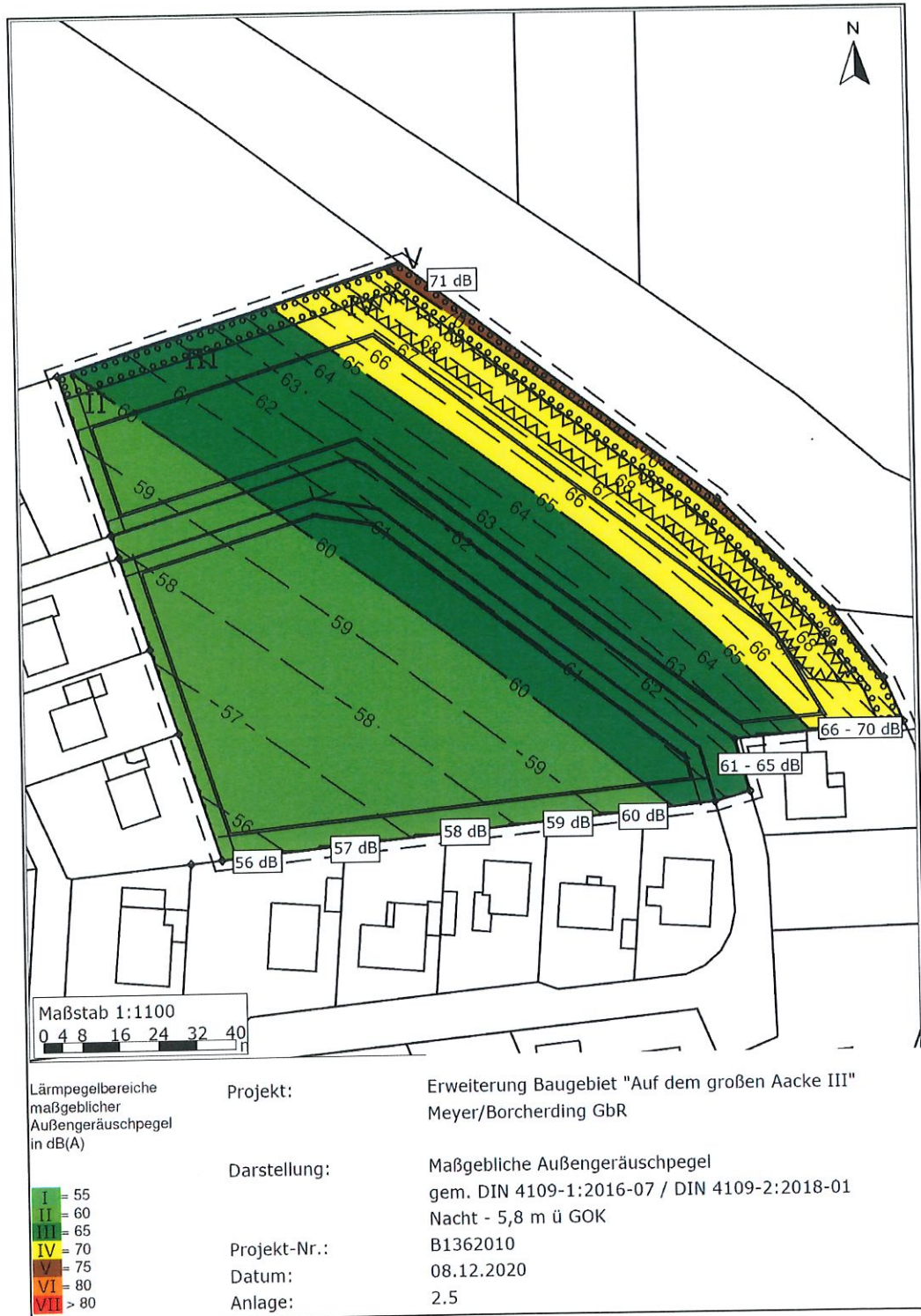
Um einer fehlerhaften Abwägung vorzubeugen, wäre bei einer ermittelten Überschreitung von Orientierungswerten zunächst die Frage zu beantworten, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionsschutz zu gewährleisten (vgl. hierzu z. B. HessVGH Urteil 4C694 10N vom 29.03.2012). Gemäß Berechnungen der GTA wäre eine 6,5 m hohe Lärmschutzwand nötig, um in der Nacht den Orientierungswert im Dachgeschoss einzuhalten und somit dort mögliche Schlafräume zu schützen. Um einen wirkungsvollen Schutz zu gewährleisten, müsste das Schallschutzbauwerk gut 50 m in nördliche Richtung und in südliche Richtung in die Ortslage hinein über die Plangebietsgrenzen hinaus verlängert werden. Ein derart hohes und langes Lärmschutzbauwerk bzw. Schallschutzbauwerk ist als städtebaulich unverträglich anzusehen. Hinzu kommt, dass die Kosten für eine entsprechende Schallschutzeinrichtung den Grundstückspreis erheblich erhöhen würden, sodass ein an der Nachfrage im ländlichen Raum ausgerichtetes Grundstücksangebot nicht darstellbar wäre. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall wirtschaftlich nicht umzusetzen. Aus diesen Gründen soll der Schallschutz durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind auf der der L 423 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden

können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.



Zum Schutz der Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan fest, dass diese auf der der L 423 lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Die L 423 verläuft am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Außenwohnbereiche werden i. d. R. vornehmlich nach Südwesten und Westen ausgerichtet, so dass die erforderliche Abschirmung durch das Gebäude und die Garage gewährleistet werden kann.

Die maßgeblichen Außengeräuschpegel sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
----------------	--

Für den Schallschutz innerhalb der Wohnungen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten. Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist zu beachten, dass diese sich auf einzelne, schutzbedürftige Räume beziehen. Welche Räume dies sind, ist in der DIN 4109 beschrieben. Die Beachtung der DIN 4109 ist folgerichtig, da im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die DIN 4109 verbindlich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden über die DIN 4109 für die dort aufgeführten Räume konkretisiert.

Abweichungen von Festsetzungen zum erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmungen, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB(A) sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Bei Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte von Gebieten, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird in der DIN 18005 offenbar davon ausgegangen, dass auch bei geöffneten Fenstern im Inneren von Gebäuden ein ausreichender Schallschutz besteht. In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird

allerdings darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Diese Art der Lüftung ist ebenso aus energetischen wie raumhygienischen Gründen ratsam. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung bzw. Störung der Bewohner während der Lüftungsphasen wäre selbst bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nicht auszugehen, da eine ausreichende Ruhe (z. B. bei Telefonaten oder Gesprächen) durch Schließen der Fenster jederzeit wieder hergestellt werden kann. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (z. B. Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, werden als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen.

8.9 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende *Planstraße*, welche als Verbindung zwischen den beiden Straßen *Über den Eichen* und *Hangstraße* angelegt wird. Sie wird als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6 m.

Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht. Im Zuge des Straßenausbaus kann eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum angeordnet werden.

Die festgesetzte Straßenbreite entspricht den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Bei der Ausbauplanung ist zu beachten, dass die Straße durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen sowie durch Müllfahrzeuge befahren werden muss. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

8.10 Pflanzgebote im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 3 mittelgroße Laubbäume Sorte: Carpinus betulus (Hainbuche) als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 9 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1 m anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Mindestbreite der Vegetationsfläche muss 2 m betragen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

Zur inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen im Straßenraum fest. Es sind als Baumart Hainbuchen (*Carpinus betulus*,) die einen geeigneten Straßenbaum darstellen, zu pflanzen. Als Bodendecker bieten sich z. B. Geranium-Arten und -Sorten oder Staudenmischpflanzungen an. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist. Unter Berücksichtigung der notwendigen Raumansprüche für ein artgerechtes Wachstum ist je Baum eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 9 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1 m vorzusehen. Damit sich die Wurzeln der Gehölze gut entwickeln können, muss die Baumscheibe eine Mindestbreite von 2 m haben.

9 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt und zur Landschaft hin umfassend mit standortheimischen Gehölzen eingegrünt wird. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude und der nicht überbauten Grundstücke getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“.

9.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise können flachere Dachneigungen zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

<i>2001 Rotorange</i>	<i>3003 Rubinrot</i>	<i>3011 Braunrot</i>
<i>2002 Blutorange</i>	<i>3004 Purpurrot</i>	<i>3013 Tomatenrot</i>
<i>3000 Feuerrot</i>	<i>3005 Weinrot</i>	
<i>3002 Kaminrot</i>	<i>3009 Oxidrot</i>	

Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.

Die Wirkung von Siedlungsbereichen auf das Landschaftsbild wird vorwiegend durch die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild kann deshalb durch eine relativ einheitliche Dachlandschaft erreicht werden. Regionaltypisch sind geneigte Dächer und rote Ziegel.

Zur Gewährleistung der Harmonie des Siedlungs- und Landschaftsbildes müssen die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet deshalb als geneigte Dächer ausgebildet werden. Die festgesetzte Mindestdachneigung von 30° bei den Hauptgebäuden soll innerhalb der möglichen Bandbreite mehr oder weniger steil geneigter Dächer eine noch ausreichende Gestaltungsharmonie gewährleisten. Untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser entfalten keine entsprechende Fernwirkung, sie sind deshalb auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Bei Profangebäuden ist das rote Ziegeldach regionaltypisch und prägend für die Siedlungen im Weserbergland. In der optischen Wirkung vergleichbar ist ein Dach aus roten Betondachsteinen anzusehen. Historisch nicht begründet und im Siedlungs- und Landschaftsbild störend sind andere Materialien wie z. B. Metall oder schwarze, blaue und sonstige abweichende Dachfarben. Diese würden bei landschaftsbildprägenden Gebäuden in der vorliegenden Ortsrandsituation visuell extrem störend wirken.

Aus Gründen des Umweltschutzes soll auch das begrünte Dach ermöglicht werden. Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich gut in das Landschaftsbild ein.

Zum energiesparenden Bauen ist die Nutzung regenerativer Energien unerlässlich. Dabei werden Solar Kollektoren beim Wohnungsbau in erster Linie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung eingesetzt, sie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

9.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

Rahmeneingrünung des Plangebiets

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern der Gehölzliste anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig

bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, die Gehölzqualität bei Bäumen: Heister, mind. 125 bis 150 cm Höhe, zweimal verpflanzt, bei Sträuchern: mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

Das Plangebiet soll wirkungsvoll zur offenen Landschaft hin eingegrünt werden. Daher werden am nördlichen und östlichen Plangebietsrand *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Die Regelung dieser Pflanzvorgabe für die privaten Grundstücksflächen erfolgt durch eine örtliche Bauvorschrift, um möglichen Verstößen durch die Festsetzung eines Bußgelds entgegen wirken zu können. Eine Mindestqualität und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte Pflanzung.

Grundstückszufahrten und bauliche Anlagen sind generell im Bereich dieses Pflanzgebots unzulässig.

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Alnus glutinosa	- Erle	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße und kleine Sträucher :	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus avium	- Vogelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Salix aurita	- Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft zu verwenden, wie es ab 1. März 2020 im § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG für die freie Landschaft gefordert wird, da das Baugebiet an die freie Landschaft anschließt.

Zertifizierte, gebietsheimische (auch: autochthone) Gehölze sind vermehrt Gehölze, die ihren genetischen Ursprung in dem auszubringenden Gebiet haben. Laut § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Landschaft der Genehmigung der Behörden. Hiermit soll eine Gefährdung der biologischen Vielfalt durch gebietsfremde Pflanzen oder Saatgut verhindert

werden. Nicht genehmigt werden müssen zertifizierte Pflanzen. Dies muss zweifelsfrei nachgewiesen werden. Die Vermehrung darf nur von entsprechend zertifizierten Betrieben vorgenommen werden.

Eine Mindestqualität und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte und frühzeitig wirksame Anpflanzung.

Die Pflanzmaßnahme soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags sowie eines Erschließungsvertrags durch den Erschließungsträger hergestellt werden. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Gehölzpflanzung wird in den Grundstückskaufverträgen verankert. Der Erschließungsträger hat dort zu vereinbaren, dass der jeweilige Eigentümer den Pflanzstreifen zu pflegen und zu erhalten hat und dass die Erhaltung auch das Nachpflanzen abgängiger Bäume und Sträucher umfasst. Die Stadt Hessisch Oldendorf kontrolliert den Erhalt der Anpflanzungen.

Um frühzeitig einen positiven Effekt für das Landschaftsbild zu erzielen, sind die Pflanzmaßnahmen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

Gestaltung der Hausgärten

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:

- a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),*
- b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.*

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gem. der Gehölzliste (§ 3 Abs. 1) mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung der Gartenzonen maßgeblich das Siedlungsbild. Die Hausgärten sollen sich durch eine typisch dörfliche Prägung auszeichnen und die Bepflanzung auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen oder auch Beete mit Folien zu überdecken. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterbeete sowie Steingärten als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.

Zur Erhöhung des Insektenvorkommens und zur Förderung der Artenvielfalt sind auf jedem Grundstück Blühstreifen und/oder Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten anzulegen.

Im Siedlungsbereich besitzen Bäume vielfältige und wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Deshalb sollen Laubbäume, gepflanzt werden. Die geplanten Grundstücksflächen reichen aus, um pro Bauplatz mindestens einen standortheimischen Laubbaum in die Gartengestaltung einzubinden. Geeignete Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Veränderungen des Geländeniveaus

Die Veränderung des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllungen ist unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Um den Gebietscharakter und das Landschaftsbild nicht durch überdimensionierte Aufschüttungen oder Grundstücksbegradigungen zu beeinträchtigen, sind Niveauveränderungen durch Aufschüttung unzulässig. Ziel ist es, dass die vorliegende das Landschaftsbild bestimmende Topographie erhalten bleibt und keine ausgeprägte Erhöhung des Niveaus der Grundstücke vorgenommen wird.

9.3 Einfriedungen

Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße hin zulässig:

- *Schmitzhecken oder frei wachsenden Laubgehölzhecken aus Gehölzen der Gehölzliste (textliche Festsetzungen § 3 örtliche Bauvorschriften),*
- *Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.*

Neben den Gebäuden bestimmen auch die Grundstückseinfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen. Zulässig sind standortgerechte Laubgehölzhecken sowie Zäune und Mauern aus regionaltypisch, historisch begründeten Materialien.

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgegrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Zäune oder Mauern, insbesondere auch Gabionenmauern, soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Für Hecken gilt aus ökologischen Gründen diese Höhenbeschränkung nicht.

9.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, erscheint ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen.

10 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.458 m ²
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen	
GFL1	(118 m ²)
GFL2	(87 m ²)
Verkehrsflächen	990 m ²
Flächen für Anpflanzungen	1.067 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	13.515 m²

11 Erschließung, sonstige Planbedingte Auswirkungen und Hinweise

11.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eine Planstraße, die niveaugleich ausgebaut werden soll. Innerhalb des Plangebiets sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf auch rückwärtig gelegen Grundstücke vorgesehen (Vgl. Kap. 7). Die erforderlichen Zufahrten weisen eine Länge von unter 50 m auf. Die Anbindung dieser Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch entsprechende Grundstücksteilung oder Zuwegungsbaulasten zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist über eine Planstraße, die an die Straßen *Über den Eichen* und *Hangstraße* anbindet und im weiteren Verlauf über die Landesstraße 423 an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

ÖPNV

In 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit direktem Anschluss an die Kernstadt Hessisch Oldendorf und zur Kreisstadt Hameln.

Der Bahnhof in Hessisch Oldendorf ist etwa 3,5 Kilometer entfernt.

11.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband (WBV) Süntelwald. Das Baugebiet kann an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.

Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

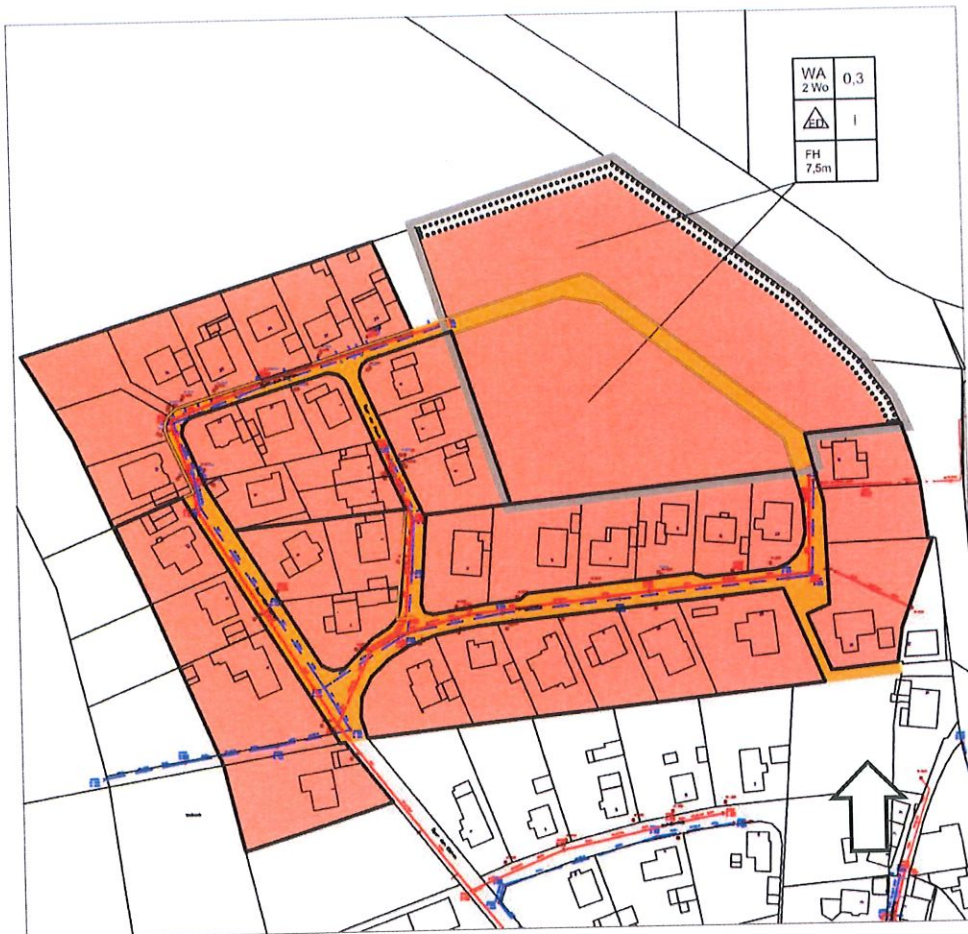
Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf.

Der Anschluss des Plangebiets an das Schmutzwasserentsorgungsnetz ist möglich.

Da die vorliegenden Bodenverhältnisse es nicht zulassen, die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festzusetzen, wird im Plangebiet ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser Kanal bindet an den in der Straße *Über den Eichen* bestehenden Kanal an, der bereits über vorhandene Gräben in den Weseraltarm entwässert. Dies dient auch der Erhaltung des hier bestehenden Biotops.

Gemäß den Anforderungen der Unteren Wasserbehörde ist nachzuweisen, dass der Weseraltarm als natürlicher Rückhalteraum ein ausreichendes Rückstauvolumen aufweist.

Zu diesem Zweck wurden derzeitige und zukünftige Anschlussfläche ermittelt. Es handelt sich dabei um den im nachfolgenden Plan dargestellten Bereich, welcher die Bebauungsplangebiete „Auf dem großen Aacke“, „Auf dem großen Aacke II“ und „Auf dem großen Aacke III“ umfasst.



Verlauf der Regenwasserkanäle und Anschlussflächen

Kartengrundlage: LGLN/Stadt Hessisch Oldendorf

Unter zugrunde legen der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und der festgesetzten Straßenflächen ergibt sich eine bereits angeschlossene Fläche von 14.187 m². Hinzu kommt mit der Erschließung des Baugebiets „Auf dem großen Aacke III“ eine zusätzliche Fläche von 7.155 m². Die Gesamtanschlussfläche umfasst künftig somit 21.342 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Bestand			Neu		
„Auf dem Großen Aacke II“ (GRZ 0,3 + 30%)			„Auf dem Großen Aacke III“ (GRZ 0,3 + 50%)		
Baugrundstücke	10.967 m ² x 0,39	4.278 m ²	Baugrundstücke	11.456 m ² x 0,45	5.155 m ²
„Auf dem Großen Aacke I“ (GRZ 0,2 + 50%)					
Baugebiet	17.470 m ² x 0,3	5.241 m ²	Straße		2.000 m ²
Straße (I + II)		4.670 m ²			
Gesamt Anschlussflächen Bestand		14.187 m²	Gesamt Anschlussflächen Neu		7.155 m²

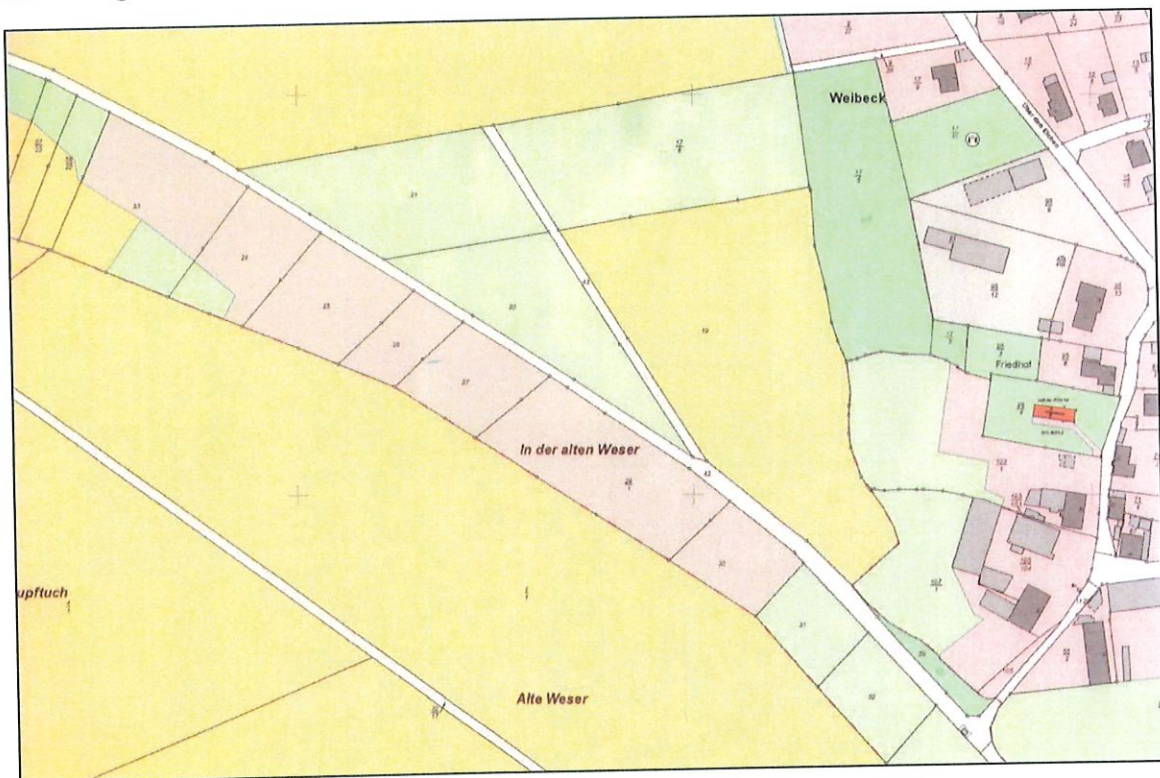
Die Untere Wasserbehörde fordert ein Rückstauvolumen von 50l/m² versiegelter Fläche. Nach überschlägiger Berechnung ergibt sich somit folgendes erforderliches Rückhaltevolumen:

Gebiet	Berechnung	erf. Stauraum
Bestand:	14.187 m ² x 50 l/m ²	ca. 710 m ³
Baugebiet „Auf dem Großen Aacke III“:	7.155 m ² x 50 l/m ²	ca. 360 m ³
Gesamt:		ca. 1.070 m³

Die Muldentiefe des Weseraltarms ist recht unterschiedlich und reicht an den tieferen Stellen bis auf etwa 1,5 bis 1,8 m herunter. Ohne dass auf ein Höhenmaß zurückgegriffen wird, kann eine mittlere zur Verfügung stehende Stauraumtiefe von mindestens 0,5 m angenommen werden. Es ergibt sich somit ein Flächenbedarf von insgesamt:

$$1.070 \text{ m}^3 : 0,5 \text{ m} = 2.140 \text{ m}^2$$

Der unterhalb des Plangebiets liegende Teil des Weseraltarms, der als Stauraum angesetzt wird, ist ca. 400 m lang und ca. 45 m breit und weist demnach eine Fläche von ca. 18.000 m² auf. Es ist somit ein erheblich größeres Rückhaltevolumen vorhanden als für das Baugebiet benötigt wird.



Kartendarstellung Weseraltarm

Kartengrundlage: LGLN

Das Regenwasser kann auch privat in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung oder die Waschmaschine verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Strom und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Baugebiet kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation und Internet

Inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Firma HTP GmbH den Stadtteil Weibek nicht im Zuge der durch den Landkreis beauftragten Netzverlegung ein Glasfaserkabel verlegen wird, da in Weibek über das Netz der Telekom eine Datengeschwindigkeit von mehr als 30 Mbit/s besteht.

Die Firma HTP GmbH hat der Stadt Hessisch Oldendorf gegenüber zugesagt, im Rahmen der Förderung in den Ausbau des Glasfasernetzes, die Wirtschaftlichkeit Netzausbaus zu überprüfen. Ein Ergebnis dieser Prüfung steht noch aus.

Durch den Stadtteil Weibek verläuft ein Glasfaserkabel der Telekom.

Die Deutsche Telekom hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sie das Plangebiet nicht an das bestehende Telekommunikationsnetz anschließen wird.

Für das Baugebiet „Auf dem großen Aacke III“ hat die Telekom mitgeteilt, dass als Alternative eine Glasfaserversorgung durch den Telekom- Kooperationspartner Glasfaser Nord West GmbH & Co. KG angeboten werden könnte.

Diese Hinweise wurden an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Baugebiet kann vom Müllfahrzeug durchfahren werden. Von den rückwärtig gelegen Grundstücken sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an die öffentliche Straße zu stellen. Die Straßenbreite reicht als Aufstellfläche aus, so dass Mülltonnensammelplätze nicht festgesetzt werden.

Allgemeine Hinweise zur Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind den Ver- und Entsorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013), zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen

Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

11.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu benachrichtigen.

11.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Hinweis des LGLN Kampfmittelräumdienst:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

11.5 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder

Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). So sollte der Zeitpunkt der Baufeldfreimachung außerhalb der Kernbrut- und Setzzeit (Anfang März bis Ende Juli) von Vögeln liegen.

Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

11.6 Archäologische Hinweise

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege muss in dem Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.7 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

12 Kosten

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit der Meyer/Borcherding GbR einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

13 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
Nr.	Stellungnahme	Ergebnis	
		Abwägungsvorschlag	
1	Öffentlichkeit 1, 21.03.2022		
1.1	<p>Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“, ST Weilbeck mit örtlichen Bauvorschriften Begründung Verfahren nach § 13b BauGB EN T W U R F 0 1 – 2 0 2 2</p> <p>wird auf Seite 35 beschrieben, wie das Plangebiet mit Telekommunikation und Internet versorgt werden soll.</p> <p>Telekommunikation und Internet Das Plangebiet soll an das zentrale Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Stadtteil Weilbeck wird aktuell mit „schnellem Internet“ versorgt. Der Breitbandausbau mit Glasfaserkabel erfolgt im Auftrag des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das Unternehmen HTP GmbH aus Hannover.</p> <p>Es ist hier zu lesen, dass Weilbeck mit schnellem Internet versorgt ist und das Plangebiet angeschlossen werden soll. Es ist auch von einem Breitbandausbau mit Glasfaserkabel die Rede.</p> <p>Was ist darunter zu verstehen?</p> <p>In Weilbeck gibt es keine Versorgung mit Glasfaser. Weilbeck ist einer der wenigen Orte im Stadtgebiet der mit alter Kupferkabel-Technik (Vectoring) von der Telekom versorgt wird. D.h. mit jedem Meter Abstand von der Vermittlungsstelle verringert sich der Datendurchsatz. Meine Wohnadresse [REDACTED] ist 450 m von der Vermittlungsstelle entfernt, der Datendurchsatz reicht für unseren Haushalt gerade mal für einen Homeoffice Arbeitsplatz. Wenn jetzt 17 neue Baugrundstücke zusätzlich an das vorhandene Netz angeschlossen werden, wird der Datendurchsatz für meine Wohnadresse vollkommen ungenügend sein, was für mich und viele Einwohner nicht akzeptabel ist.</p> <p>Zur Konkretisierung der geplanten Maßnahmen bezüglich Versorgung mit Telekommunikation und Internet bitte ich um Beantwortung folgender Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wird das Plangebiet an das vorhandene Kupfernetz angeschlossen? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wenn ja ◦ Wie wird sichergestellt, dass die letzten Haushalte am Kupferkabel noch ausreichenden Datendurchsatz haben? 	<p>Inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Firma HTP GmbH den Stadtteil Weilbeck im Zuge der durch den Landkreis beauftragten Netzverlegung kein Glasfaserkabel verlegen wird, bzw. den Ort nicht an das Glasfasernetz anschließen wird, da in Weilbeck über das Netz der Telekom eine Datengeschwindigkeit von mehr als 30 Mbit/s besteht.</p>	Kenntrnsnahme
1.2		<p>Netzbetreiber in Weilbeck ist die Deutsche Telekom. Die Deutsche Telekom hat im Beteiligungungsverfahren darauf hingewiesen, dass sie das Plangebiet nicht telekommunikationstechnisch an das bestehende Kupferkabel anschließen wird. Es ist deshalb nicht mit einer Verschlechterung der Datengeschwindigkeit durch zusätzlich angeschlossene Grundstücke zu rechnen. Gemäß Information der Telekom ist für das betroffene Grundstück mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar</p>	Kenntrnsnahme

<p>1.3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfolgt in Weilbeck ein Breitbandausbau mit Glasfaserkabel? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wenn ja ◦ Wann erfolgt der Ausbau? ◦ Wird nur das Plangebiet an das Glasfaserkabel angeschlossen oder der gesamte Ort? ◦ Müssen hier auch 40% der Haushalte des Ortes / Plangebietes einen Vertrag für einen Glasfaserausanschluss unterschreiben? ◦ Bei der Glasfaserversorgung der anderen Stadtteile wurde der Anschluss großzügig bezuschusst, wird das auch in Weilbeck so sein? 	<p>(Quelle: www.telekom.de/netz/dsl-vdsl-ite-verfueg-barkeit).</p> <p>Ein Anschluss des Stadtteils Weilbeck an das Glasfasernetz betrifft nicht die Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplans.</p> <p>Derzeit stellt sich die Situation wie folgt dar:</p> <p>Durch den Stadtteil Weilbeck verläuft ein Glasfaserkabel der Telekom. Die Telekom hat bisher jedoch nicht die Absicht geäußert, den Stadtteil an dieses Kabel anzuschließen.</p> <p>Die Firma HTP GmbH hat der Stadt Hessisch Oldendorf gegenüber zugesagt, im Rahmen der öffentlichen Förderung in den Ausbau des Glasfasernetzes, die Wirtschaftlichkeit des Netzausbaus zu überprüfen. Ein Ergebnis dieser Prüfung steht noch aus.</p> <p>Für das Baugebiet „Auf dem großen Aacke III“ hat die Telekom mitgeteilt, dass als Alternative eine Glasfaserversorgung durch den Telekom-Kooperationspartner Glasfaser Nord West GmbH & Co. KG angeboten werden könnte. Dieser Hinweis wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.4</p> <p>Da im geplanten Neubaugebiet mit 17 Bauplätzen überwiegend junge Familien zuziehen werden, wäre eine stabile und leistungsfähige Internetversorgung sehr wichtig. Hier werden in jedem Haushalt bestimmt 3 – 4 Personen das Internet nutzen, bestimmt auch viele im Homeoffice. Als jetziger Einwohner des Ortes, der schon seit mehr als 2 Jahren im Homeoffice sitzt, bin ich auf einen guten Datendurchsatz angewiesen und kann eine Verschlechterung der Internetversorgung nicht hinnehmen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sie das Plangebiet nicht an das bestehende Kupferkabel anschließen wird. Es ist deshalb nicht mit einer Verschlechterung der Datengeschwindigkeit durch zusätzlich angeschlossene Grundstücke zu rechnen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

<p>2 Gruppe SPD / des Ortsrats Fischbeck / Weilbeck und Petition (33 Unterschriften), 24.03.2022</p> <p>Antrag der Gruppe „SPD / Grüne“ des Ortrates Fischbeck / Weilbeck über die Prüfung einer Straßenzuwegung für das geplante Neubaugebiet „Auf dem großen Aacke III“ innerhalb der Ortschaft Fischbeck / Weilbeck (Ortsteil: Weilbeck)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gruppe „SPD / Grüne“ des Ortrates Fischbeck / Weilbeck beantragt bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf (Fachbereich III, AG Räumliche Planung, Zimmer 402 und 403) eine Überprüfung, ob der Bau einer Straßenzuwegung zum geplanten Neubaugebiet „Auf dem großen Aacke III“ von der Fischbecker Straße (> Innerorts) oder von der Landesstraße 423 (L 423 > Außerorts) zulässig wäre.</p> <p>Begründungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Entlastung der Rittergutsstraße in Weilbeck vor höherem Verkehrsaufkommen durch eine Zufahrt / Anbindung des Neubaugebietes an die L 423 bzw. die Fischbecker Straße. ➤ Die Verhinderung von Straßenschäden durch Lastenschwerverkehr und PKW an der Rittergutsstraße (bereits Teil der Dorferneuerung 2000 gewesen), über den Eichen sowie über der Masch und der Hangstraße. 	<p>In den beiden benachbarten rechtskräftigen und bebauten Bebauungsplangebiet „Auf dem großen Aacke II“ und „Auf dem großen Aacke III“ sind jeweils öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, an die angeschlossen werden kann, um das Baugebiet „Auf dem großen Aacke III“ verkehrlich an die Hangstraße sowie die Straße über den Eichen anzubinden. Dies wird durch die im Bebauungsplan „Auf dem großen Aacke III“ festgesetzte Straßenführung nun umgesetzt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen, in denen Bedenken zu dieser inneren Erschließung des neuen Baugebiets vorgetragen wurden, hat die Stadt Hessisch Oldendorf im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Mai 2022) durch das Fachbüro Zacharias Verkehrsplanungen, die geplante Anbindung über das vorhandene Straßennetz aus verkehrplanerischer Sicht untersucht und bewerten lassen. Der Verkehrsgutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Straßen des Wohngebietes erfüllen die Funktion einer Wohnstraße und sind entsprechend als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Gemäß Richtlinie</i> 	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Begründung

<p>Die Zuwegung von den Feldern für den Treckerverkehr bereits gegeben ist, als Anbindung evtl. nutzbar. Ein Kinderspielfeld könnte hierfür Innerorts versetzt werden, evtl. müssten ein Baugrundstück für die Straßenanbindung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Sicherheit für spielende Kinder vor Lastenschwerverkehr und verstärktem PKW-Aufkommen an der Rittergutstraße, über den Eichen und über der Masch sowie der Hangstraße gewährleisten.</p> <p>Die Lärmbelastigung durch PKW- und Lastenschwerverkehr für die Anwohner*innen der Rittergutstraße, über den Eichen und über der Masch sowie der Hangstraße minimieren.</p> <p>Die Einwohner*innen könnten direkt vom Neubaugebiet ausgehend die Hauptstraßenverbindungen erreichen ohne den halben Ort durchfahren zu müssen. Somit könnte das Straßenverkehrsaufkommen Innerorts enorm gesenkt werden.</p> <p>Die Digitalisierung durch die Anbindung des Neubaugebietes des Ortsteiles Weiback voranbringen.</p>	<p>für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind in einer solchen Wohnstraße pro Tag bis zu 400 Kfz/h, das heißt ca. 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag grundsätzlich verträglich. Allerdings kann ein solcher Straßentyp im Stadtteil Weiback nicht mit einer Wohnstraße in Hameln oder Hannover gleichgesetzt werden. Zudem sollten die Höchstgrenzen von Verkehrsbelastungen natürlich auch möglichst nicht ausgeschöpft werden.</p> <p>Die Verkehrswerte unterschreiten die benannte Grenze aber deutlich und erreichen eher Verkehrsbelastungen von Wohnwegen (verkehrsberuhigte Bereiche, ohne separate Gehwege, Mischverkehrsfläche, Schrittgeschwindigkeit).</p> <p>Begegnungsfälle Radverkehr – Pkw, Pkw – Pkw, aber auch Pkw – Lkw sind grundsätzlich möglich. Pkw und Lkw müssen die Geschwindigkeit im Begegnungsfall verringern und ggf. Ausweichstellen nutzen, was auch dem Charakter einer Wohnstraße entspricht.</p> <p>Der Radverkehr kann sicher gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn verlaufen.</p> <p>Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung ist für Wohnstraßen und Wohnwege üblich und verträglich. Aus verkehrsplannerischer Sicht ist die Anlage des Wohngebietes unproblematisch. Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Straßen des Wohnquartiers wurden gemäß der jeweils gültigen „Richtlinien für die</p>	
--	--	--

	<p>Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO) hergestellt. Darin ist grundsätzlich auch berücksichtigt, dass Lkw die Fahrbahn befahren. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die nur in einem begrenzten Zeitraum erfolgenden Lkw-Baustellenverkehre keine Schäden an den vorhandenen Straßen verursachen. Die Befahrbarkeit der Wohnstraßen ist für den üblichen Baustellenverkehr damit sowohl vom Ausbaustand als auch von der Straßenraumgestaltung gegeben.</p> <p>Damit wird deutlich, dass der geplanten verkehrlichen Erschließung des neuen Baugebiets über das vorhandene Straßennetz keine belastbaren Gründe entgegenstehen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird der Planbegründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Stadt Hessisch Oldendorf hat darüber hinaus bei der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) angefragt, ob diese einer direkten Anbindung des Baugebiets an die „freie Strecke“ der L 423 zustimmen würde. Dieses hat die NLStBV eindeutig aus straßenrechtlichen und Sicherheitsgründen abgelehnt.</p> <p>Auf Nachfrage hat die Straßenbauverwaltung auch eine zeitlich befristete Zufahrt von der L 423 für Baufahrzeuge aus Gründen der Verkehrssicherheit und Rechtssicherheit abgelehnt.</p>	
--	---	--

	<p>Zur Überprüfung, ob es alternativ möglich und sinnvoll wäre, eine direkte Anbindung an die Fischbecker Straße innerorts herzustellen, hat die Stadtverwaltung eine entsprechende Anbindungsvariante skizziert. Da die neue Straßeneinmündung in unmittelbarer Nähe zu dem vorhandenen Verkehrsknoten auf der L 423 angelegt werden würde und somit Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe auf der Landesstraße hätte, wurde die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) um eine Überprüfung und Stellungnahme zu dieser nachfolgend abgebildeten Erschließungsvariante gebeten.</p>	
--	---	--

Stadt Hessisch Oldendorf
 Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“, mit örtlichen Bauvorschriften, ST Weilbeck
 Begründung



Die NIStBV lehnt die o. a. innerörtliche Anbindung des Baugebiets mit folgender Begründung ab: Die aufgetragene neue Anbindung an die Landesstraße 423 liegt

	<p>noch im direkten Knotenpunktbereich L 423 / Fischbecker Straße. Den Knotenpunkt bewertet die Landesstraßenbaubehörde als „im Vorfeld bebauter Gebiete“ liegend, insofern könnte hier eine Bemessung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ erfolgen.</p> <p>Wenn die Anbindung an der eingetragenen Stelle liegen soll, ergibt sich ein Versatz zu der gegenüberliegenden Einmündung des Landesstraßenastes nach Höfingen und weiterführend zur Bundesstraße 217. Ein solch kurzer Versatz widerspricht den Richtlinien und den Grundsätzen für die zu gewährleistende Begreifbarkeit des Knotenpunktes und der dort geltenden Vorfahrtregeln, z. B. bei feindlichen Verkehren aus bei den untergeordneten Knotenpunktstäten. Die dargestellte innerörtliche Anbindung des Baugebiets an die Fischbecker Straße kann somit aufgrund der Sicherheitsbedenken der NLStBV nicht umgesetzt werden.</p> <p>Einzig denkbarer Anschluss -vorbehaltlich noch zu führender Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde und der Polizei, etwa im Rahmen der regelmäßigen Verkehrsbesprechung- wäre die Ausbildung eines vierarmigen Knotenpunktes mit direkt gegenüber liegenden untergeordneten Ästen.</p> <p>Grundlage einer entsprechenden Planung wäre die grundsätzliche Befahrbarkeit der neuen Einmündung aus allen Fahrtrichtungen für das größte nach StVO anzunehmende Fahrzeug (und zwar von Hessisch Oldendorf kommend ohne Mitbenutzung der durch VZ</p>	
--	---	--

	<p>295 abgetrennten Linksabiegespur) und mindestens die Ausbildung für den Begegnungsfall PKW/3-achsiger-Müllfahrzeug. Die Weiterführung des an der Fischer-Strasse befindlichen Gehweges (bislang endet er vor dem letzten Haus auf der Westseite – Haus Nr. 15) im Zuge des neu verbindenden Astes in das Wohngebiet hinein ist nach Auffassung der NLSStBV vorzugsweise ebenfalls erforderlich.</p> <p>Mit Blick auf die Ausbildung einer echten Kreuzung müsste über die Gesamtkonzeption des Knotenpunktes und auch über einen Fahrbahnteiler in der neuen Anbindung zur Verdeutlichung der Vorfahrtssituation nachgedacht werden (ggf. auch im gegenüberliegenden Landesstraßenast). Die Befahrbarkeit für das größte nach StVO anzunehmende Fahrzeug wäre dann ebenfalls für alle Richtungen sicherzustellen. Der mögliche Knotenpunkt weist eine schwierige topografische Lage auf. Die Vorfahrtstraßenführung hat eine Querneigung zur Kurveninnenseite (die Größe der Querneigung ist mir nicht bekannt). Die Längsneigung der neuen Anbindung ist gegensinnig geneigt. Zum einen müsste eine ausreichende Entwässerung sichergestellt werden, zum anderen eine Höhenplanabwicklung ohne Knicke von mehr als 5 % in der Längsneigung. Die erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrt sind mit 3 m Abstand zum Fahrbahnrand und nach Bild 121 der RAST wählen. Gleichzeitig ist der dadurch erforderlich werdende neue Böschungsverlauf zu bedenken. Die Freihaltung der Sichtdreiecke zu jeder Zeit ist Aufgabe der Stadt Hessisch Oldendorf.</p>	
--	---	--

	<p><i>Aufgrund der Kurveninnenlage wird hier mit Blick auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit mit einem erhöhten Unterhaltungsaufwand zu rechnen sein. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung nach Straßenrecht ist in jedem Fall erforderlich. Die Kosten für einen möglichen Umbau des Knotenpunktes (mehrere 100.000 €) lägen allein bei der Stadt Hessisch Oldendorf im Sinne einer einseitigen Veranlassung. Dies gilt auch für die Folgekosten aus Neuvermessung und Mehrunterhaltung. Außerdem hätte die Stadt die Planungs- und Verfahrenskosten zu tragen. Eine Verlagerung dieser Kosten auf den Erschließungsträger kann nicht in Erwägung gezogen werden, da einerseits eine wirtschaftliche Anbindung des Neubaugebiets über das bestehende Straßennetz mit vertretbaren Mehrbelastungen möglich ist (siehe Verkehrsuntersuchung) und andererseits der Grundstückspreis unverhältnismäßig steigen würde.</i></p> <p><i>Die Straßenbauverwaltung weist darauf hin, dass sie dieser Lösung des vierarmigen Knotenpunkts sehr kritisch gegenübersteht. Dies insbesondere, da im Zuge der Bauleitplanung ein Konzept zur rückwärtigen Erschließung dargestellt worden ist, welches für die Erschließung des neuen relativ kleinräumigen Areals mehr als adäquat ist.</i></p> <p>Hinzu kommt, dass ein neuer vierarmige Kreuzungspunkt, mit Zufahrt in das Plangebiet von der Landesstraße erheblich mehr Verkehrsflächen bzw. Flächenversiegelungen mit sich bringen würde und weniger Bauland geschaffen werden könnte.</p>
--	---

	Es wird deshalb vorgeschlagen, das Baugebiet wie bisher geplant, über das bestehende Verkehrsnetz zu erschließen.
--	---

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BaugB		Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Nr.	Stellungnahme		
1	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 24.03.2022		
1.1	Die vorgelegte Bauleitplanung berührt die Belange der Landesstraße 423 auf der freien Strecke zwischen Welbeck und Hessisch Oldendorf etwa im Bereich des Knotenpunktes L 423/Fischbecker Straße. Das dort geltende Anbau- und Erschließungsverbot nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes ist sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung aufgenommen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumgrenzen berücksichtigen bereits die gesetzlich vorgegebene Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Dementsprechend sind aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung vorzubringen.	---	Kenntnisnahme
1.2	Mit Blick auf die unmittelbare Nähe der Landesstraße zum geplanten Wohngebiet und deren heutiger und künftiger Verkehrsbelastung weise ich noch vorsorglich darauf hin, dass das Land Niedersachsen als Straßenbaulastträger keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet übernehmen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind. Die entsprechenden Festsetzungen sind bei der Objektplanung zu beachten.	Kenntnisnahme
2	Bundeswehr, 21.02.2022		

2.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	---	Kennnismahme
2.2	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertieffluggkorridor. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, so-lange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall, mir diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall, mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – zur Prüfung zuzusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden redaktionell in die Bauleitplanung übernommen. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 7,50 m fest, so dass Gebäudeteile von mehr als 30 m Höhe über Grund nicht zulässig sind.</p>	Wird berücksichtigt Kennnismahme
3	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u> <u>Fläche A</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.</p>	<p>Dieses Schreiben, mit der Anregung eine Luftbilddauswertung zu beantragen, wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des</p>	Wird berücksichtigt

<p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbilddauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne</p>	<p>Bauleitplanverfahrens. Dieser Hinweis wird in die Bauleitplanung übernommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es gemäß der Befragung von Zeitzeugen durch den Vorhabenträger und die Stadt Hessisch Oldendorf großräumig um den in Rede stehenden Planungsbereich keinerlei Bombenabwürfe gegeben hat.</p>	
--	---	--

	<p>zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung: Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>		
4	<p>Deutsche Telekom GmbH, 25.02.2022</p>		Kenntnisnahme
4.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen zu nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 Auf dem großen Aacke III, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Weibeck grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bei den Entscheidungen zum Ausbau zum Ausbau unserer Telekommunikationsnetze orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, den Kooperationsmöglichkeiten, sowie generell an der</p>	<p>Der Hinweis, dass die Telekom das Plangebiet nicht telekommunikationstechnisch erschließen wird, wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>	

	<p>Wirtschaftlichkeit. Als Ergebnis dieser Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass die Telekom das Baugebiet Bebauungsplans Nr. 5 Auf dem großen Aacke III, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Weilbeck leider nicht telekommunikationstechnisch erschließen wird.</p>		
4.2	<p>Eine mögliche Alternative für eine Glasfaserversorgung in ihrem Bereich könnte Ihnen unser Kooperationspartner Glasfaser Nord-West GmbH & Co. KG anbieten.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Stadtwerke Hameln-Weserbergland, 15.03.2022</p>		
5.1	<p>Strom: Der Anschluss des Plangebietes an das Stromnetz kann über eine Netzerweiterung erfolgen.</p>	<p>----</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5.2	<p>Gas: Ich bitte um die Streichung der Passage unter 11.2 Ver- und Entsorgung: "die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln" Da der B-Plan eine Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger vorsieht, ist die Erschließung des Gebietes mit Gas nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Planbegründung wird redaktionell angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
6	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 21.03.2022</p>		
	<p>Die o.a. Planung beinhaltet eine Überplanung von ca. 1,35 ha Acker mit hohem Ertragspotential. Aus diesem Grunde wurde diese Fläche im RROP (Entwurf 2019) einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zugeordnet. Wir bedauern den Verlust dieses wertvollen Ackers, der durch die Errichtung eines Wohngebietes der Landwirtschaft und somit der Ernährungssicherung unwiederbringlich verloren geht.</p>	<p>----</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Es ist für uns nachvollziehbar, dass aufgrund vorheriger angrenzender Planungen bzw. Baugebiete eine Erweiterung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Welbeck an dieser Stelle Sinn macht. Aus diesem Grunde werden zur o.a. Planung aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen.		
7	Landesverband für Bürgerinitiativen und Umweltschutz, vertreten durch Bürgerinitiative zur Verhinderung des Kiesabbaus in Ohr, 23.03.2022		
7.1	Danke für die Beteiligung am Verfahren. Ausweislich der beim Landkreis Hameln-Pyrmont vorliegenden Vollmacht des LBU Niedersachsen e.V. vom 29.04.2010 als Stelle zur Entgegennahme von Mitteilungen, Abgabe von Erklärungen und Stellungnahmen gem. § 38 NAGBNatSchG wird im o.g. Verfahren die nachfolgende Stellungnahme abgegeben: Der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Neubauten als Ein- und Zweifamilienhäusern auch in kleineren Ortsteilen ist zweifelsfrei gegeben. Ein Nachkommen des Bedarfs in angemessener, zurückhaltender und ressourcenschonender Art und Weise ist nachvollziehbar. Das geplante Wohngebiet als Lückenschluss zur Abrundung des Ortsrandes aus dem F-Plan entwickelt entspricht den o.g. Rahmenbedingungen grundsätzlich.	---	Kenntrnsnahme
7.2	Der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Neubauten oder Einwänden vorzutragen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen vor Lärm in Form von passiven technischen Schallschutzmaßnahmen und Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude wird für vertretbar gehalten. Ein Lärmschutzbauwerk von mind. 3,5m Höhe bzw. 6,5m Höhe würde demgegenüber für nicht vertretbar gehalten (Dorfbild, Landschaftsbild). Die Anlage einer mehrreihigen, freiwachsenden, geschlossenen Gehölzhecke nebst	---	Kenntrnsnahme
7.3	Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine schwerwiegenden Bedenken oder Einwände vorzutragen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen vor Lärm in Form von passiven technischen Schallschutzmaßnahmen und Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude wird für vertretbar gehalten. Ein Lärmschutzbauwerk von mind. 3,5m Höhe bzw. 6,5m Höhe würde demgegenüber für nicht vertretbar gehalten (Dorfbild, Landschaftsbild). Die Anlage einer mehrreihigen, freiwachsenden, geschlossenen Gehölzhecke nebst	---	Kenntrnsnahme

	ökologischer Aufwertung auf 5% der Grundstückfläche wird be- grüßt.	
7.4	<p>Zum Schluss ein redaktioneller Hinweis: In den örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO und hier im § 3 „Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke“ im Abs. (1) wird die Gehölzqualität mit „Heister, mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.“ angegeben. In der Gehölzliste im gleichen Absatz wird nach Bäumen und Sträuchern unterschieden. Der Begriff „Heister“ steht nach geltender Fachnormung (TL-Baumschulpflanzen Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen, 07/2021 der FLL) ausschließlich für laubbewertende <u>baumartige</u> Gehölze mit durchgehendem Leittrieb undseitlicher Verzweigung. Die Mindestgröße ist hier 125-150 cm Höhe. Sträucher sind nach geltender Festlegung <u>nicht baumartig</u> wachsende Gehölze. Hier lautet die Qualitätsbezeichnung vStr. (verpflanzter Strauch), 60-100 cm hoch. Für eine uneindeutige, nicht angreifbare Festsetzung wird eine Ergänzung der Formulierung im §3 der örtlichen Bauvorschriften wie folgt angeregt: „...Gehölzqualität: Bäume als Heister, mind. 125-150 cm Höhe, zweimal verpflanzt und Sträucher als verpflanzter Strauch, mind. 60-100cm Höhe.“</p>	<p>Die Formulierung der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend der Anregung redaktionell geändert.</p>
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 23.03.2022 In Bezug auf die durch das LBEg vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LRÖP 3.1.1, 04). Wir</p>	<p>Das Kap. 11.4 wird um einen Hinweis auf die DIN 19639 redaktionell ergänzt. Die übrigen Hinweise waren bereits aufgenommen.</p>
8.1		Wird berücksichtigt

<p>unterstreichen den Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche. Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (Deutsche und Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG § 1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. In der Begründung werden die relevanten DIN Normen genannt. Wir ergänzen die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.</p> <p>Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragenen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden</p>		
--	--	--

<p>werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>		
<p>8.2 Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <u>markscheider@lbeq.niedersachsen.de</u>. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <u>www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</u>. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf das Kap. 11.4 „Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund“ wird verwiesen. Bei der Erarbeitung dieser Bauleitplanung wurde bereits auf die Informationen des NIBIS-Kartenservers zurückgegriffen. Erlaubnisse oder Bewilligungen nach Bergrecht wurden nicht verliehen.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p>

	vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.		
9	Vodafone GmbH, 25.03.2022		
9.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme
9.2	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme
10	NABU Hameln, Hessisch Oldendorf, Aerzen e. V., 24.03.2022		
10.1	Der NABU bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Der NABU hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das gemäß Planunterlagen beabsichtigte Bauleitverfahren. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Aspekte:	---	Kenntnisnahme
10.2	Aufgrund eines möglichen Vorkommens der Feldlerche auf dem für die Planung vorgesehenen Acker wird eine Untersuchung für erforderlich angesehen. Sofern die Feldlerche in dem Bereich lokalisiert wird, werden aufgrund möglicher Spätbrüter dieses	Auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Hameln-Pyrmont und des NABU zum Bauleitplanverfahren „Auf dem großen Aacke III“ erfolgte im Frühjahr 2022 eine Nachkartierung der	Wird berücksichtigt

<p>Bodenbrüters Bodenbewegungen für das Vorhaben frühestens erst ab dem 01.10. eines jeden Jahres möglich sein. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist zu unterbinden. Die Untersuchungen auf das Feldlerchenvorkommen sind von einer sachkundigen Person fachgerecht unter Angabe des Datums der Sichtung der Flächen, der Witterung usw. durchzuführen. Da es sich um reines Ackerland handelt, sehen wir jedoch von der Notwendigkeit eines avifaunistischen Gutachtens sowie eines Feldlermausgutachten ab.</p>	<p>Brutvogel fauna im Plangebiet unter Einbeziehung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Im Plangebiet wurde am 30.03., 12.04. und am 25.04.2022 eine flächendeckende Kartierung möglicher Brutvogelarten durch Dipl. Ing. Heiko Wiebusch durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet vollständig abgegangen, um nicht nur rufende Exemplare zu erfassen, sondern alle im Plangebiet anzutreffende Vogelindividuen festzustellen. (Ergänzender Hinweis zum Kartierungszeitraum: Auf Referenzflächen in der Weserniederung waren im Zeitraum vom 30.03. bis 25.04. durchgehend revieranzeigende Feldlerchen nachzuweisen.)</p> <p>Während der Kartierungen war die Ackerfläche nicht bestellt (Schwarzacker), in 2021 war der Acker mit Mais bestellt gewesen. Als potentielle Brut- und Nahungshabitat befinden sich angrenzend an das Plangebiet die Straßenböschungen an der Landesstraße mit vereinzelt Gehölzen, Gartenflächen (im Süden) sowie weitere Ackerflächen mit randlichen Gehölzen (westlich angrenzend an das Plangebiet).</p> <p>Im Rahmen der drei Kartierungsdurchgänge wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel) oder weitere typische Offenland-Brutvogelarten (z.B. Schafstelze) festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet und auf den westlich und nördlich angrenzenden Ackerflächen kann nach gutachtlicher Einschätzung aufgrund</p>	
---	---	--

		<p>der ackerbaulichen Nutzung, der Habitatstrukturen sowie der angrenzenden Nutzungen (Gartenflächen mit ausgeprägten Vertikalstrukturen, Landesstraße mit entsprechender Verlärmung etc.) ausgeschlossen werden. Insofern kann eine Bedeutung des Plangebietes als (Teil-)Lebensraum für typische Brutvogelarten des Offenlandes aktuell ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Ergebnis der Nachkartierung wird in die Begründung als redaktionelle Ergänzung übernommen.</p>	
10.3	<p>Die temporäre Anlage und Vorfaltung von Bodenmieten (Baggergut) kann mit Einsetzen von Bewuchs/Stauden die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen. Daher ist dieser Aspekt unter Vermeidungsmaßnahmen in Ansatz zu bringen.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden um diesen Punkt ergänzt.</p>	Wird berücksichtigt
10.4	<p>Hinsichtlich der Straßenbeleuchtung ist eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu wählen</p>	<p>In Hessisch Oldendorf werden standardmäßig insektenfreundliche, geschlossene Kofeleuchten mit warmweißen LED-Licht eingesetzt.</p>	Wird berücksichtigt
10.5	<p>Mittlerweile gibt es zumindest versuchsweise in der Umgebung Bauleitplanungen, die den Artenschutz stärker berücksichtigen und angemessen begegnen sollen. Alternativ könnte nach Einschätzung des NABU ggf. auch hier die Durchführung von Bauleitverfahren nach <u>Animal-Aided-Design-(AAD)-Kriterien Anwendung finden.</u></p>	<p>Animal-Aided-Design ist ein gesetzlich geschützter Begriff, der im Wesentlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität bei Planungs- und Bauvorhaben beinhaltet. Es bezieht sich vorrangig auf die Überplanung innerörtlicher Freiflächen, da diese strukturreicher sind als die peripheren Ackerflächen und deshalb eine höhere Bedeutung als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten besitzen. In der Regel werden durch die bauliche Entwicklung diese bestehenden Strukturen weitgehend zerstört und gehen als Lebensraum unwiederbringlich verloren. Hier setzt das Animal-Aided Design (AAD) an, dessen Zielsetzung es ist, das Vorkommen von Tieren in</p>	Ist berücksichtigt gewesen.

10.6	<p>Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf „<u>Zentrale Orte</u>“ wird hinsichtlich der demographischen Entwicklung (Bevölkerungsschwund) von Seiten des NABU als bedeutsam erachtet. Der Ort Weilbeck gehört <u>nicht zu den zentralen Orten</u> und ist in der vorgenannten Bauleitplanung mit 17 Bauplätzen nach Ansicht des NABU „überdimensional“ bemessen.</p> <p>Daran ändert auch eine schrittweise Bebauung nichts. In Bezug auf das Nachhaltigkeitsziel des Bundes ist ferner der Flächenverbrauch, hier gemäß Entwurf RROP im Landkreis um ca. 38 % zu verringern. Der Planverfasser möge begründen, wie das Nachhaltigkeitsziel auf dem Gebiet der Stadt Hess. Oldendorf Berücksichtigung findet. Eine Ersparnis des Flächenverbrauchs ist mit größeren Bauleitplanungen in den nicht zentralen Orten ist so nicht plausibel.</p>	<p>urbanen Freiräumen zu planen und in die Gestaltung einfließen zu lassen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft bereits folgende Regelungen nach den AAD-Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Kies- und Schotterbeeten, • Anlage von Blühstreifen und Staudenbeeten, • Anpflanzen von Laubbäumen, • Anlegen einer Feldgehölzhecke, • Anlegen von Schnitthecken. 	Trifft nicht zu
		<p>Es ist nicht richtig, dass die demografische Entwicklung durch einen Bevölkerungsschwund gekennzeichnet ist, stattdessen liegt nicht nur global, sondern auch in Deutschland, in Niedersachsen und sogar im Landkreis Hameln-Pyrmont ein Bevölkerungswachstum vor. Die niedrigste Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern hatte der Landkreis Hameln-Pyrmont im Jahr 2013 (147.755 Einwohner). Seitdem ist die Bevölkerungszahl auf 148.580 angestiegen.</p> <p>Für den Landkreis prognostiziert das niedersächsische Landesamt für Statistik 149.394 Einwohner im Jahre 2030 und auch für Hessisch Oldendorf wird ein Bevölkerungszuwachs von aktuell 18.112 Einwohnern auf 18.364 Einwohner im Jahre 2030 durch das Landesamt prognostiziert. Darüber hinaus stieg bundesweit zwischen den Jahren 2000 bis 2019 die Zahl der Haushalte um durchschnittlich 10,1%. Das zeigt, dass aufgrund des demografischen Wandels auch zukünftig von einem steigenden Bedarf an Wohnungen ausgegangen werden muss. Die Stadt Hessisch Oldendorf reagiert auf diese Entwicklung mit der</p>	

	<p>Ausweisung von Bauland. In Welbeck wird hierzu eine Fläche genutzt, die im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauauffläche dargestellt ist. Damit steht die Entwicklung dieses Baugebiets nicht in Konkurrenz zu den Zielen des RRÖPs.</p>	
<p>10.7 Bei der Ausweisung von Wohngebieten sollte hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundstücksgeometrie mehr in Bezug auf den Bau von Mehrfamilienhäusern/Reihenhäusern zugeschnitten werden. Als eine nebenbei soziale Komponente könnten Anteilig somit auch Sozialwohnungen für Bedürftige/Flüchtlinge oder kleine Wohnungen für Alleinstehende oder Rentner Berücksichtigung finden. Allein die Eingabe, dass am Rande von Welbeck auch Doppelhaushälften entstehen können, für die aber kein anteiliger Raum gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung im Baugebiet separat ist, wird diesbezüglich als nicht ausreichend angesehen. Der NABU regt daher an, anteilig auch an dieser Stelle mehr Wohnraum auf geringerer Fläche festzusetzen im Zuge von mehr Nachhaltigkeit. Die Planung sollte in dieser Hinsicht grundlegend zu überdacht werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksaufteilung fest, sondern stellt die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweislich dar. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Grundstücke sind eine unverbindliche Darstellung. Es ist grundsätzlich möglich, anders zu parzellieren und kleinere Grundstücke zu bilden.</p> <p>In der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen aktuell verschiedene Baugebiete, die unterschiedlichen Charakter aufweisen. So sind in der Kernstadt HO und in Fischbeck Baugebiete mit Angeboten im Geschosswohnungsbau entstanden. In Hessisch Oldendorf ist derzeit ein weiteres Baugebiet in Planung, in dem neben Geschosswohnungsbau auch Doppel- und Reihenhäuser entstehen werden. In den ländlich geprägten Stadtteilen ist das Ein- und Zweifamilienhaus präferiert, die bevorzugte Bauform, die nicht per se als nicht nachhaltig eingestuft werden kann. Das Einfamilienhaus kann als energieeffizientes Gebäude errichtet werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Regelungen, wie die Festsetzung von Photovoltaik i. V. m. einer Mindestsolarleistung. Im städtebaulichen Vertrag und in den Hinweisen des Bebauungsplans wird außerdem das KfW55-Haus als Mindestanforderung vorgesehen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

10.8	<p>Der NABU weist ferner darauf hin, dass für die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens das anhängige Bauleitverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Bauleitverfahren gemäß § 13b BauGB sind naturschutzfachlich und rechtlich umstritten. Eine befristete Verlängerung des vorgenannten Paragrafen wurde erneut bis zum 31.12.2022 verlängert. Wir erachten die Anwendung des § 13b BauGB nicht als zukunftsweisend und verweisen auf die Unwägbarkeiten zwischen Naturschutz, Landwirtschaft und Flächenverbrauch.</p>	<p>Die Planverfahren nach §§ 13, 13a und 13b BauGB sind in das Baurecht eingeführt und werden zulässigerweise durch die Gemeinden u. a. zur Verfahrensbeschleunigung angewendet. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten bei diesen Verfahren uneingeschränkt. Die Bebauungsplanbegründung weist darauf hin.</p>	Kenntnisnahme
10.9	<p>Das Anpflanzen von Großbäumen im Straßenverkehrsraum wird begrüßt. Hier sollte eine Anwachsgarantie gegeben sein. Sofern nach Abschluss der Anpflanzungen es noch zu Bautätigkeiten kommt, ist Baumschutz anzuwenden.</p>	<p>Die Übergabe der öffentlichen Flächen und die Gewährleistungsfristen werden im Erschließungsvertrag geregelt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass anzupflanzende Bäume bei Abgang zu ersetzen sind. Ebenfalls wurde festgesetzt, dass je Baum eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 9 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1 m anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen ist.</p>	Wird berücksichtigt
10.10	<p>Die Untersagung von mehr versiegelter Fläche und Schottergärten wird vom NABU begrüßt, sofern es dazu keine Kontrollen gibt, verbleibt es bei der Verordnung oftmals aber nicht bei der Praxis.</p>	<p>Das Schottergärtenverbot ist als örtliche Bauvorschrift festgelegt. Bei einem Verstoß liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße von bis zu mit einer Ordnungswidrigkeitsstrafe bis zu 50.000 € geahndet werden kann. Rechtlich ist die Kontrolle der Einhaltung von örtlichen Bauvorschriften und die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren beim Bauaufsichtsamt des Landkreis Hameln Pyromont angesiedelt. Die Verwaltung der Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt die Umsetzung des</p>	Kenntnisnahme

		Schottergartenverbots durch regelmäßige Kontrolle und aktive Überzeugungsarbeit.	
10.11	Aufgrund häufiger Niederschlagsarmut bedingt durch den Klimawandel sollte das Niederschlagswasser vorrangig in Zisternen zur Eigenversorgung genutzt werden. Es macht keinen Sinn, dass das Oberflächenwasser von den Gebäuden allein durch Regenwasserkanäle sofort abgeführt wird und in trockenen Sommern der Rasen mit Leitungswasser gesprengt wird.	Es ist rechtlich nicht zulässig, die Regenwassernutzung in Bebauungsplänen festzusetzen. Eine entsprechende Empfehlung wird jedoch in die Planbegründung aufgenommen.	Wird berücksichtigt
10.12	Sofern das Oberflächenwasser durch einen Regenwasserkanal dem Wesertarm zugeführt wird, ist es zu gewährleisten, dass es nicht zu Verunreinigungen bzw. Gewässerverschmutzungen kommt. Der NABU unterhält Biotope im Wesertarm, in dem das Oberflächenwasser abgeführt werden soll (Betroffenheit!). Verunreinigungen durch Tenside, Streusalze u. a. sind unsererseits unerwünscht.	Im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht praktikabel, sodass es zurückgehalten werden muss. Anstelle von Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken mit Anschluss an einen Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in den Wesertarm geleitet und dort auf natürliche Weise zurückgehalten bzw. versickert. Dem Regenwasserkanal darf grundsätzlich nur unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden.	Kenntnisnahme
11	Landkreis Hameln-Pyrmont, 29.03.2022		Ist berücksichtigt gewesen
11.1	<p><u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u> <u>Planverfahren</u> Der Geltungsbereich eines B-Plans darf sich nicht mit dem Geltungsbereich eines anderen B-Plans überschneiden oder überlagern. Mit dem vorgelegten B-Plan-Entwurf „Auf dem großen Aacke III“, wird die im B-Plan Nr. 2 „Auf dem großen Aacke II“ festgesetzte Spielplatzfläche überplant (und damit in diesem Teilbereich aufgehoben). Dies sollte nicht nur in der Begründung dargelegt (s. Begründung S. 6) sondern auch auf dem Plan vermerkt werden. Im</p>	Es ist nicht richtig, dass die im B-Plan Nr. 2 „Auf dem großen Aacke II“ festgesetzte und angelegte Spielplatzfläche überplant wird. Richtig ist, dass ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1 überplant wird. Hierbei handelt es sich um einen festgesetzten Spielplatz, der niemals angelegt wurde und im Zuge der Aufstellung des hier in Rede stehenden B-Plans der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt wird. Dies wird in der Planbegründung ausgeführt. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem folgenden Hinweis: Mit	

	<p>abschließenden Satzungsbeschluss ist auch darüber zu beschließen und in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen.</p>	
<p>11.2 <u>Planzeichnung/Festsetzungen</u> <i>Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.Z.m. § 5 Satz 2 der Textlichen Festsetzungen)</i> Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen, die o. g. Flächen als selbständige Festsetzung statt als überlagernde Festsetzung zu treffen. Sofern diese Flächen keine eigene Parzelle bilden, stellt sich die Frage der Umsetzung bei der Ermittlung der GRZ. Um herausgerechnet werden zu können, müssen sie ein Grundstück bilden.</p>	<p>Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem großen Aacke“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem großen Aacke III“ ersetzt. Eine Überlagerung von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgt nicht.</p> <p>Für die Rechtsklarheit ist es nicht erforderlich, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als selbständige anstatt als überlagernde Festsetzung zu treffen. Es ist jedoch zielführend, die Flächengrößen der GFLs in die Planung aufzunehmen. Das im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzte GFL 1 hat eine Fläche von 118 m² und das im südlichen Bereich festgesetzte GFL 2 hat eine Fläche von 87 m². Die Planbegründung wird im Kap. 10 um diese Flächenangaben ergänzt. Für diese Flächen ist ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p>
<p>11.3 • <i>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i> Die städtebauliche Zielsetzung der Rahmeneingrünung des Plangebietes durch eine mehrreihige, geschlossene Feldgehölzdecke sollte aus Gründen der Rechtssicherheit nicht in die ÖBV sondern als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen und in der Begründung zu Kapitel 8 entsprechend erläutert werden.</p>	<p>Die Pflanzmaßnahme ist als örtliche Bauvorschrift (§ 3) rechtssicher festgeschrieben. Die getroffene Regelung in Form einer ÖBV hat gegenüber der Festsetzung nach BauGB den Vorteil, dass ein Verstoß wirksam voll geahndet werden kann. Bei einem Verstoß liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu mit einer Ordnungswidrigkeitsstrafe bis zu 50.000 € belegt werden kann. Rechtlich ist die Kontrolle der Einhaltung von örtlichen Bauvorschriften und die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren beim Bauaufsichtsamt des Landkreis Hameln Pyrmont</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

		<p>angesiedelt. Die Verwaltung der Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt die Umsetzung durch regelmäßige Kontrolle. Darüber hinaus werden die Anlage, Erhaltung und Pflege der Pflanzmaßnahme im städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Eine entsprechende Bußgeldzahlung kann bei einer reinen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht erhoben werden. Hier kann bei einem Verstoß nur § 178 BauGB Anwendung finden. Danach kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, in einer angemessenen Frist die Bepflanzung durchzuführen.</p>	
11.4	<p><u>Redaktioneller Hinweis</u> Auf Seite 4, 2. Absatz der Begründung: Gemeint ist die Straße „Über den Eichen“ nicht die „Eichenstraße“.</p>	<p>Wird redaktionell geändert.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
11.5	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nehme ich in Bezug auf die o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Wenn gleich es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB handelt und damit eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass der Besondere Artenschutz gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) greift.</p> <p>Die Ackerfläche, die durch die geplanten Bebauungen im B-Plangebiet in Anspruch genommen werden soll, besitzt trotz ihrer vergleichsweise geringen Strukturvielfalt einen naturschutzfachlichen Wert, insbesondere für Vögel des Offenlandes (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel u.a.). Ich bitte dies im Rahmen der Abarbeitung</p>	<p>Siehe hierzu Abwägung zu 10.2.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

<p>der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und der UNB entsprechende Kartiererergebnisse für eine abschließende Beurteilung vorzulegen. Dabei ist auch die Umgebung der beplanten Flächen zu untersuchen, da insbesondere Feldlerche und Rebhuhn auch ihre Reviere aufgeben, wenn die Bebauung an ihre Nester heranrückt. Mögliche Revierverluste sind zu bilanzieren und gegebenenfalls zu kompensieren.</p>		
<p>11.6 Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden um diesen Hinweis ergänzt. Der Vorhabenträger wird davon in Kenntnis gesetzt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p>11.7 Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Laubbäume sollten aus naturschutzfachlicher Sicht auf einer Breite von mindestens 2 Metern angelegt werden, damit sich die Wurzeln der Gehölze entwickeln können. Zudem fehlt eine Festlegung, wer diese Festsetzungen zur Bepflanzung erfüllt und zu welchem Zeitpunkt dies spätestens erfolgen soll.</p>	<p>§ 8 textliche Festsetzungen wird wie folgt umformuliert: Je Baum ist eine begrünzte Vegetationsfläche von mindestens 9 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1 m anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Mindestbreite der Vegetationsfläche muss 2 m betragen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Außerdem wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, das der Vorhabenträger sich verpflichtet, die von ihm zu errichtenden Anlagen und Anpflanzungen im Plangebiet so zu gestalten, wie dies aus der endgültigen Bebauungsplansatzung und den zugehörigen Ausbauplänen / Beschreibungen der Erschließungsanlagen ersichtlich ist. Der Herstellungszeitpunkt der Planstraße ist im Erschließungsvertrag geregelt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

		Kenntnisnahme
<p>11.8</p> <p>Im Hinblick auf die geplante randliche Eingrünungspflanzung merke ich folgendes an: Es wird ausdrücklich begrüßt, dass für eine randliche Eingrünung des B-Plan-Gebietes ein 5 Meter breiter Gehölzstreifen hin zur freien Landschaft vorgesehen ist. Mit Schreiben vom 28. November 2020 (s. Anlage) an die Stadt Hessisch Oldendorf hat das Naturschutzamt darauf hingewiesen, dass in vielen Baugebieten die mit B-Plan im Randbereich zur freien Landschaft festgesetzten Eingrünungspflanzungen nicht umgesetzt worden sind. Es wird daher um Mitteilung gebeten, wie diese Eingrünungspflanzungen verbindlich hergestellt werden sollen.</p>	<p>Siehe hierzu Abwägung zu 11.3.</p>	
<p>11.9</p> <p><i>Anmerkung zum Landschaftsrahmenplan (s. S. Begründung S. 9 Kapitel 5.2):</i> Der Landkreis Hameln-Pyrmont als untere Naturschutzbehörde hat bereits 1991 den Landschaftsrahmenplan (LRP) als gutachtlichen Fachplan aufgestellt und diesen im Jahre 2001 erstmals fortgeschrieben. Derzeit befindet sich der LRP in der 2. Fortschreibung.</p>	<p>---</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.10</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nehme ich wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o. g. B-Plans sind bisher keine vor- und frühgeschichtlichen Funde bekannt. Dies ist bei ackerbaulich genutzten Flächen ohne tiefere Bodeneingriffe jedoch nicht ungewöhnlich und lässt keine Rückschlüsse auf evtl. vorhandenes archäologisches Potential oder dessen Fehlen zu. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist auf dem geplanten Gelungsbereich des B- Plans insbesondere aufgrund der siedlungsgeografisch günstigen Lage, u.a. der Hanglage in Richtung des in der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Da die Stadt Hessisch Oldendorf nicht flächeneigentümer ist und somit keinen unmittelbaren Zugriff hat, soll auf die Beantragung einer umfassenden denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der Stadt verzichtet werden. Gleiches gilt für die empfohlene Harte Prospektion der Fläche im Vorfeld jeglicher</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

<p>Nähe liegenden Albertbachs, mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Jegliche Bodeneingriffe, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten bedürfen daher nach § 13 Abs. 1 i. V. m. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bodenarchäologie) des Landkreises Hameln-Pyrmont. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.</p> <p>Im Interesse der Planungssicherheit wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme eine Harte Prospektion durchführen zu lassen, um zu überprüfen, ob und in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p><u>Bei dieser Vorgehensweise ist durch die Stadt Hessisch Oldendorf ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen.</u></p> <p><u>In die Festsetzungen des B-Plans ist bei der oben beschriebenen Vorgehensweise folgende Formulierung aufzunehmen:</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsischen</p>	<p>Baumaßnahmen. Letzteres liegt darin begründet, dass im Baugebiet aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nur ein geringfügiger Eingriff zu erwarten ist und große Teile der Flächen unberührt bleiben. Erst auf Ebene der Baugenehmigung wird ersichtlich, in welchem Bereich ein Eingriff in den Boden unausweichlich bleibt. Für diesen Bereich kann parallel zum Bauantrag ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden. Insofern wird auf den zweiten Hinweis Bezug genommen, so dass für jedes einzelne Baugrundstück von den jeweiligen Bauherren ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen ist. Dies wird der in der Planzeichnung als auch in der Begründung ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p> <p>Dieser Hinweis soll auch in die Kaufverträge mit aufgenommen werden.</p>	
--	---	--

<p>Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p><u>Sollte die oben beschriebene Vorgehensweise nicht in Betracht kommen, ist für jedes einzelne Baugrundstück von den jeweiligen Bauherren ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen.</u></p> <p><u>In die Festsetzungen des B-Plans ist dann folgende Formulierung aufzunehmen:</u></p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege muss in dem Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für</p>		
---	--	--

<p>11.11</p> <p>Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Schutz des Oberbodens ist zukünftig zu berücksichtigen. Als Ergänzung zu Hinweis Nummer 3 bitte ich die DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - Stand: September 2019 mit aufzuführen.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 3 wird entsprechend ergänzt</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p>11.12</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn</p> <p>für WA</p> <p>a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;</p> <p>b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;</p> <p>c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;</p> <p>d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p>	<p>Zur Überprüfung der möglichen Wasserentnahmemenge im Umfeld des Planungsbereichs wurde ein Messauftrag in Auftrag gegeben. Insgesamt wurde an 4 Unterflurhydranten eine Messung durchgeführt. Diese ergab, dass im Radius von max. 300 m bei einem Unterflurhydranten bei einem Ruhedruck von 6,5 bar 55 m³/h bei 1,2 bar möglich waren. Die Messung stellt nach Auskunft der Stadtwerke einen Momentanwert dar, der je nach Tageszeit und Witterungsverhältnissen variieren kann.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landkreis Hameln-Pyromont sind die in der Stellungnahme formulierten 96 m³/h als Empfehlung zu betrachten. Diese Aussage kann nachvollzogen werden, da gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 der Grundschutz für Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und Gewerbegebiete mit Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen tatsächlich bei einem Löschwasserbedarf 48 m³/h liegt, wenn die überwiegende Bauart feuerbeständig oder</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p>

Begründung

	<p>feuertremmend ist und überwiegend harte Bedingungen vorliegen. Aufgabe der Stadt ist es, im Rahmen des öffentlichen Brandschutzes, eben diesen Grundschutz von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ zu gewährleisten. Insofern werden diese Anforderungen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW gilt der Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und Gewerbegebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen, wenn eine mittlere oder große Brandempfindlichkeit der Gebäude vorliegt. Wenn eine kleine Brandempfindlichkeit angenommen werden kann, gilt gemäß dem Arbeitsblatt für eben diese bis zu 3-geschossig bebaubaren Wohn-, Misch-, Dorf- oder Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}$. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 1 Vollgeschoss fest. Auch vor diesem Hintergrund wird von Seiten der Stadt Hessisch Oldendorf für die eingeschossige Bebauung ein Grundschutz von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für das Plangebiet als ausreichend eingestuft. Diese Löschwassermenge kann aus dem Netz bereitgestellt werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass im Rahmen des privaten Brandschutzes bei einzelnen Bauvorhaben, aufgrund der individuellen Bauweise bzw. der verwendeten Materialien, ein höherer Löschwasserbedarf als $48 \text{ m}^3/\text{h}$ im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. In diesem Fall wären dann im Rahmen der privaten Baumaßnahme beispielsweise Zisternen etc. anzulegen.</p>	
--	---	--

<p>Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planbegründung übernommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p>Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planbegründung übernommen. Der Bebauungsplan setzt Geh-, Fahr- und Lei-tungsrechte fest, damit die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke gewährleistet werden kann.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 16.06.22
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 04.07.22



Bürgermeister





Hannover, 14.12.2020

Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes „Auf dem großen Aacke III“ in Weibeck, Hessisch-Oldendorf

Auftraggeber: Meyer/Borcherding GbR
Rittergutstraße 36
31840 Hessisch-Oldendorf

Bearbeitung: Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer
von der IHK Hannover öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz
Tel.: (0511) 220688-0
info@gta-akustik.de

Projekt-Nr.: B1362010

Umfang: 19 Seiten Text, 9 Seiten Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite	
1	Allgemeines und Aufgabenstellung	4
2	Untersuchungs- und Beurteilungsgrundlagen	5
2.1	Vorschriften, Regelwerke und Literatur	5
2.2	Verwendete Unterlagen	6
2.3	Beurteilungsgrundlagen	6
2.4	Schutzbedürftige Bauflächen	7
3	Ermittlung von Geräuschemissionen	8
3.1	Öffentlicher Straßenverkehrslärm (Fischbecker Straße, L 423)	8
4	Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen	11
4.1	Allgemeines zum Verfahren – Verkehrslärm	11
4.2	Ergebnisse	11
4.3	Schalltechnische Beurteilung	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1.1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets
Anlage 1.2	Übersichtsplan mit Lage der Emissionsquellen (Straßen und Geschwindigkeiten)
Anlage 2.1	Rasterkarte (LrT) - Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden) - Tag
Anlage 2.2	Rasterkarte (LrN) - Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden) - Nacht
Anlage 2.3	Rasterkarte (LrT) - Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden) - Tag
Anlage 2.4	Rasterkarte (LrN) - Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden) - Nacht
Anlage 2.5	Maßgebliche Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2016-07 / DIN 4109-2:2018-01; 5,8 m ü GOK – Nacht
Anlage 3.1	Rasterkarte (LrT) - Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden) mit Lärmschutzwand (3,5 m Höhe) - Tag
Anlage 3.1	Rasterkarte (LrN) - Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden) mit Lärmschutzwand (6,5 m Höhe) - Nacht

Liste der verwendeten Abkürzungen und Bezeichnungen

Zeichen	Einheit	Bedeutung
lg		Dekadischer Logarithmus
-	dB	Dezibel, bezeichnet Linear-Pegel und Pegeldifferenzen
-	dB(A)	A-bewertete Schall-Pegel
$L_{W''}$	dB(A)	Pegel der flächenbezogenen Schalleistung
$L_{W'}$	dB(A)	Pegel der längenbezogenen Schalleistung
L_W	dB(A)	Schalleistungspegel
L_{eq}	dB(A)	Mittelungspegel
L_{Teq}	dB(A)	Nach dem Taktmaximalpegelverfahren ermittelter Mittelungspegel
L_r	dB(A)	Beurteilungspegel
K	dB	Zuschlag bei der Bildung des Beurteilungspegels
zGG	t	zulässiges Gesamtgewicht
DTV	Kfz / 24 h	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M	Kfz / h	Maßgebende Verkehrsstärke
p	%	Lkw-Anteil an der DTV
$L_{m,E}$	dB(A)	Emissionskennwert von Verkehrswegen
h_Q	m	Quellhöhe

Soweit im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung fachjuristische Fragestellungen angesprochen werden, gelten die damit verbundenen Aussagen nur vorbehaltlich einer fachjuristischen Prüfung, die durch die diese schalltechnische Untersuchung verfassenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden kann.

1 Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Stadt Hessisch-Oldendorf beabsichtigt eine Erweiterung des Baugebietes „Auf dem großen Aacke II“ in Weibeck. Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets können durch die am Plangebiet vorbeiführenden öffentlichen Straßen hervorgerufen werden.

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Auswirkungen der genannten Geräuschquellen im Sinne des BImSchG [1] zu berücksichtigen. In dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm rechnerisch ermittelt und anhand der einschlägigen Richtlinien schalltechnisch beurteilt.

In Abschnitt 2 dieser Untersuchung werden zunächst die für die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Projekts relevanten Verordnungen, Vorschriften und Normen aufgeführt und auszugsweise zitiert. Daran anschließend werden in Abschnitt 3 die verwendeten Emissionsansätze einzelner Geräuschquellen sowie die relevanten Häufigkeiten und Einwirkzeiten aufgeführt. Abschnitt 4 erläutert die Berechnungsverfahren der Geräuschimmissionen, d. h. die Verknüpfung der in Abschnitt 3 dargestellten quellseitigen Emissionskennwerte mit den immissionsseitigen Beurteilungspegeln an den jeweils zu betrachtenden Immissionsorten. Abschnitt 4 schließt mit der Beurteilung der ermittelten Beurteilungspegel und diskutiert gegebenenfalls daraus resultierende Maßnahmen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005[5], Abschnitt 7, d. h. in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften, d. h. hier mit den RLS-90 [4].

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005. Dabei wird im Zusammenhang mit einer Beurteilung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [6] der Begriff des Orientierungswerts verwendet.

2 Untersuchungs- und Beurteilungsgrundlagen

2.1 Vorschriften, Regelwerke und Literatur

Bei den nachfolgenden Untersuchungen wurden die Ausführungen der folgenden Unterlagen, Verwaltungsvorschriften, Normen und Richtlinien bezüglich der Berechnung und Beurteilung der schalltechnischen Größen zugrunde gelegt:

- | | | |
|-----|------------------------------|--|
| [1] | BImSchG | "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ä. Vorgänge"
(Bundes-Immissionsschutzgesetz)
in der derzeit gültigen Fassung |
| [2] | Baugesetzbuch | "Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung" |
| [3] | BauNVO | "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke"
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) |
| [4] | RLS-90 | "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"
Ausgabe 1990 |
| [5] | DIN 18005-1 | "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung"
Ausgabe Juli 2002 |
| [6] | Beiblatt 1
zu DIN 18005-1 | "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
Ausgabe Mai 1987 |
| [7] | DIN 4109-1:2018-01 | "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen"
Ausgabe Januar 2018 |
| [8] | DIN 4109-2:2018-01 | "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"
Ausgabe Januar 2018 |
| [9] | DIN 4109:1989-11 | "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise"
Ausgabe November 1989 |



- [10] VLärmSchR 97 "Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes"
Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997
Bundesminister für Verkehr
- [11] 24. BImSchV "Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes"
(Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung)
vom 04. Februar 1997
- [12] VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
Ausgabe August 1987

2.2 Verwendete Unterlagen

- ALK-Daten im Format dxf,
- Vorentwurf zum Bebauungsplan,
- Verkehrsdaten aus einer Sonderzählung 2019.

2.3 Beurteilungsgrundlagen

Bauleitplanung-Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung von städtebaulichen Planungen bildet im Allgemeinen die DIN 18005. Neben Hinweisen zur Ermittlung der maßgeblichen Immissionspegel unterschiedlicher Lärmarten in den Abschnitten 2 bis 6 der Norm enthält Beiblatt 1 Orientierungswerte als Anhaltswerte für eine schalltechnische Beurteilung. Die richtliniengerecht und je nach Lärmart auf unterschiedliche Weise ermittelten Immissionspegel (Beurteilungspegel) werden zur Beurteilung mit den Orientierungswerten verglichen. Eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte kann ein Indiz für das Vorliegen „schädlicher Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG sein. Der Begriff Orientierungswert zeigt, dass bei städtebaulichen Planungen keine strenge Grenze für die Beurteilungspegel der jeweiligen Lärmart existieren soll, sondern das Vorliegen „schädlicher Umwelteinwirkungen“ im Zusammenhang mit den nach § 1 BauGB [2] geforderten „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ von weitaus mehr Faktoren abhängig sein kann. Dieser Sichtweise entspricht auch die ständige Rechtsprechung (vgl. hierzu z. B. die Urteile BVerwG 4CN 2.06 v. 22.03.2007 oder OVG NRW, 7D89/06.NE v. 28.06.2007).

Beiblatt 1 zu DIN 18005 enthält die folgenden Orientierungswerte, welche zwischen den einzelnen Gebietsarten der BauNVO differenzieren:

»...

- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

...

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.«

Bei Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Geräuschquellen ist gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Folgendes zu beachten:

»Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.«

2.4 **Schutzbedürftige Bauflächen**

Das in der Rechtsprechung aus § 50 BImSchG abgeleitete Optimierungsgebot soll unter dem Gesichtspunkt des Geräuschimmissionsschutzes zu einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit verschiedener Gebietstypen der BauNVO führen. Durch die Ausweisung von differenzierenden Gebietstypen wird die Zulässigkeit von Vorhaben städteplanerisch gesteuert. Die unterschiedliche Prägung von Baugebieten führt nach Auffassung der ständigen Rechtsprechung zu unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten hinsichtlich Geräuschimmissionen. Über Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden die Schutzbedürftigkeiten einzelner Gebietstypen in Form von Orientierungswerten konkretisiert. Eine aus anderen Richtlinien, Vorschriften oder Verordnungen bekannte konkrete Definition eines Immissionsorts, d. h. eines Punktes, an dem die schalltechnische Beurteilung anhand von Orientierungswerten erfolgen soll, existiert im Städtebau nicht. Einen Hinweis gibt Beiblatt 1 zu DIN 18005, wonach der genannte Orientierungswert bereits am Gebietsrand eingehalten werden sollte. Demzufolge werden bei schalltechnischen Untersuchungen zur Bauleitplanung die Schutzbedürftigkeiten von Gebieten (Flächen) entweder flächenhaft oder durch das Gebiet repräsentierende Einzelpunkte (Immissionsorte) an den Gebietsrändern abgebildet.



3 Ermittlung von Geräuschemissionen

3.1 Öffentlicher Straßenverkehrslärm (Fischbecker Straße, L 423)

Gemäß Gleichung 6 der RLS-90 bestimmt sich der Emissionspegel zu:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{Stro} + D_{Stg} + D_E.$$

Dabei bezeichnen die einzelnen Summanden die Korrektur des Mittelungspegels $L_m^{(25)}$ für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten, die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, den Zuschlag für Steigungen und Gefälle sowie eine Korrektur für Spiegelschallquellen. Der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ wird aus der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M in Kfz/h und dem mittleren Lkw-Anteil p in % für Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t errechnet. Je nach Eingangsdaten kann der genannte Kennwert auch aus der DTV und der daraus abgeleiteten maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke und dem maßgebenden Lkw-Anteil nach Tabelle 3 der RLS-90 berechnet werden. Die genannten Verkehrsstärken und die daraus resultierenden Emissions- und Immissionspegel sind Jahresmittelwerte.

Gemäß den Angaben der Sonderzählung 2019^a ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen:

Tabelle 1: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2019

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Hessisch-Oldendorf)	2616	178
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibek)	2635	205
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibek; Abbieger L 432)	1239	127
Fischbecker Straße, innerorts (Weibek, in Richtung Ortsmitte)	1477	81
Fischbecker Straße, innerorts (Weibek, in Richtung Ortsausgang)	1467	90
L 432 (in Richtung Weibek)	1365	103
L 432 (in Richtung Höfingen)	1308	67

Prognosewerte sind nicht bekannt. Es wird daher vorsorglich von einer Verkehrsmengensteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen.

^a Es erfolgte eine einwöchige Zählung durch die Gemeinde. Eine Ermittlung der DTV erfolgte nicht. Daher wurden diese Werte arithmetisch gemittelt.

Tabelle 2: Gesamtverkehr für das Jahr 2030

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Hessisch-Oldendorf)	2904	198
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck)	2925	228
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck; Abbieger L 432)	1376	141
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsmitte)	1640	90
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsausgang)	1629	100
L 432 (in Richtung Weibeck)	1516	115
L 432 (in Richtung Höfingen)	1452	75

Zur Bestimmung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke und gegebenenfalls nicht bekannter Lkw-Anteile kann auf Tabelle 3 der RLS-90 zurückgegriffen werden.

Tabelle 3: Tabelle 3 der RLS-90

Straßengattung	tags (6-22 Uhr)		nachts (22-6 Uhr)	
	0,06*DTV	20	0,008*DTV	10
Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen				

Man erhält folgende Kennwerte:

Tabelle 4: Gesamtverkehr und Lkw-Anteile (M und p gem. RLS-90) für das Jahr 2030, Prognosefall inkl. Zusatzverkehr

Bezeichnung	M _T (Tag)	p _T (Tag)	M _N (Nacht)	p _N (Nacht)
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Hessisch-Oldendorf)	162,0	7,0 %	23,2	3,5 %
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck)	175,5	7,9 %	23,4	4,0 %
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck; Abbieger L 432)	82,6	10,5 %	11,0	5,3 %
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsmitte)	98,4	5,6 %	13,1	2,8 %



Bezeichnung	M_T (Tag)	p_T (Tag)	M_N (Nacht)	p_N (Nacht)
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsausgang)	97,7	6,3 %	13,0	3,1 %
L 432 (in Richtung Weibeck)	91,0	7,7 %	12,1	3,9 %
L 432 (in Richtung Höfingen)	87,1	5,3 %	11,6	2,6 %

Mit diesen mittleren stündlichen Verkehrsstärken erhält man die folgenden Emissionspegel:

Tabelle 5: Emissionspegel

Bezeichnung	zul. Höchstgeschwindigkeit	$L_{m,E,Tag}$	$L_{m,E,Nacht}$
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Hessisch-Oldendorf)	100 km / h	61,7 dB(A)	52,0 dB(A)
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck)	70 km / h	59,7 dB(A)	49,5 dB(A)
Fischbecker Straße, außerorts (in Richtung Weibeck; Abbieger L 432)	70 km / h	57,2 dB(A)	46,8 dB(A)
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsmitte)	30 km / h	56,4 dB(A)	46,4 dB(A)
Fischbecker Straße, innerorts (Weibeck, in Richtung Ortsausgang)	30 km / h	51,9 dB(A)	41,8 dB(A)
L 432 (in Richtung Weibeck)	100 km / h	58,2 dB(A)	48,8 dB(A)
L 432 (in Richtung Höfingen)	100 km / h	59,0 dB(A)	49,3 dB(A)

Dabei wurde im vorliegenden Fall keine Korrektur für die Fahrbahnoberfläche ($D_{Stro} = 0$ dB für nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone oder Splittmastixasphalte gem. Tabelle 4 der RLS-90) sowie kein Steigungszuschlag ($D_{Stg} = 0$ dB) und keine Korrektur für Mehrfachreflexionen ($D_E = 0$ dB) in Ansatz gebracht.



4 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen

4.1 Allgemeines zum Verfahren – Verkehrslärm

Ausgehend von den in Abschnitt 3 ermittelten Geräuschemissionspegeln sowie den örtlichen Verhältnissen wird eine rechnergestützte Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage der RLS-90 durchgeführt. In diesen Richtlinien werden für jeden Immissionsort die von den zu berücksichtigenden Geräuschquellen verursachten Immissionsschallpegel ermittelt, wobei die Einflüsse von Entfernung, Luftabsorption, Meteorologie- und Bodendämpfung sowie Reflexionen und ggf. die Abschirmung durch vorgelagerte Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg beachtet werden. Im Fall der Bauleitplanung erfolgen die Immissionsberechnungen bei freier Schallausbreitung.

Als Quellhöhe der Verkehrslärmquellen wird richtliniengerecht $h_q = 0,5$ m über Gelände verwendet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt mit dem Programmsystem SoundPlan 8.2.

4.2 Ergebnisse

In den Plänen der Anlagen 2.1 bis 2.4 sind die bei freier Schallausbreitung berechneten Geräuschimmissionen der L 423 sowie der Fischbecker Straße für den Prognosehorizont 2030 flächenhaft im Plangebiet dargestellt. Die Anlagen stellen farbige die Bereiche gleichen Beurteilungspegels in 5-dB-Intervallen am Tage und in der Nacht dar. Eine feinere Unterteilung in 1-dB-Schritten ist gestrichelt dargestellt. Anlage 2.5 stellt die maßgeblichen Außengeräuschpegel dar. In den Anlagen 3.1 und 3.2 werden beispielhafte Lärmschutzwände dargestellt.

4.3 Schalltechnische Beurteilung

Verkehrslärm auf der Baufläche

Allgemeines

Der gebietsbezogene Geräuschimmissionsschutz von Bauflächen verfolgt das Ziel, zum einen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, d. h. Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (hier: Verkehrslärm) zu schützen.

Neben dem Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm sind zum anderen die in der VLärmSchR[10] definierten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze, ...) vor Verkehrslärm zu schützen. Deren Schutz wäre bei einer flächenhaften Einhaltung der Orientierungswerte für den Tag automatisch gegeben.

In der Bauleitplanung geben die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 einen Anhalt dafür, wann von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ausge-



gangen werden muss. Hierbei ist zu beachten, dass die Orientierungswerte keine starren Grenzwerte darstellen, sondern die Umsetzung von Maßnahmen bei deren Überschreitung im Plangebiet abgewogen werden kann. Im Einzelfall kann daher die Umsetzung von Maßnahmen bei Überschreitung von 3 dB, gegebenenfalls sogar bei bis zu 5 dB abwägungsfähig sein.

Flächenhafte Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der Anlagen 2.1 bis 2.4 ist festzustellen, dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) und in der Nacht (45 dB(A)) auf rd. $\frac{3}{4}$ der Baufläche überschritten wird.

Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von rd. 53 dB(A) bis zu rd. 64 dB(A) am Tage im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Baugrenzen bis zu 9 dB und in 2 m Höhe bis zu 6 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet bei Beurteilungspegeln von rd. 43 dB(A) bis zu rd. 53 dB(A) im Bereich der straßen nahen Baugrenzen bis zu 8 dB betragen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass neben den Orientierungswerten, die einen Anhalt für das gebietsadäquate Vorliegen erwartungsgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse geben, im vorliegenden Fall auch der von der Rechtsprechung für schalltechnische Belange aus dem Grundgesetz abgeleitete Schutz der Gesundheit von Bedeutung ist. Eine Gesundheitsgefährdung wird regelmäßig dann angenommen, wenn am Tage ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird. Diese genannten Tag- und Nachtwerte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bei Immissionskonflikten mit Pegelwerten oberhalb der Orientierungswerte und unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Fall des Verkehrslärms regelmäßig durch Umsetzung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes hergestellt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Vollschutzvariante)

Um einer fehlerhaften Abwägung vorzubeugen, wäre bei einer ermittelten Überschreitung von Orientierungswerten zunächst die Frage zu beantworten, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionsschutz zu gewährleisten (vgl. hierzu z. B. HessVGHUrteil 4C694 10N vom 29.03.2012). In den Anlagen 3.1 und 3.2 sind Schallimmissionsprognosen mit Lärmschutzwänden dargestellt. In Anlage 3.1 wird gezeigt, dass eine Lärmschutzwand, welche sich zwischen Planungsgebiet und L 423 befindet, eine Höhe von 3,5 m besitzen müsste, damit der Orientierungswert am Tag in der Immissionshöhe des Erdgeschosses (2,0 m) eingehalten wird. Damit wäre gewährleistet, dass Außenbereiche wie Terrassen am Tage ausreichend geschützt wären. In Anlage 3.2 ist eine Schallimmissionsprognose mit einer in ihrer Lage identischen Wand, aber einer Höhe von 6,5 m dargestellt.



Diese Höhe wäre nötig, um in der Nacht den Orientierungswert im 1. Obergeschoss (5,8 m) einzuhalten und somit mögliche Schlafräume zu schützen.

Die Darstellungen zur Wirksamkeit der angesprochenen aktiven Schallschutzmaßnahmen dienen nur der Beantwortung der Frage, was zum Schutz des Plangebiets schalltechnisch umzusetzen wäre in dem Wissen, dass im Allgemeinen derartige Höhen von Lärmschutzbauwerken als städtebaulich unverträglich angesehen werden.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche in den geplanten Wohnbauflächen

Der Schutz beliebig angeordneter Außenwohnbereiche wäre nur bei flächendeckender Unterschreitung des Orientierungswerts am Tage gegeben. Im Bereich der geplanten Baufläche liegen die Beurteilungspegel in 2 m Höhe zwischen 53 dB(A) und 67 dB(A) am Tage. Ordnet man Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Südwestseite von Gebäuden an, so kann unter Nutzung der Eigenabschirmung und bei den zu erwartenden Abmessungen des Baukörpers davon ausgegangen werden, dass bei derart angeordneten Außenwohnbereichen der jeweilige Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet bereichsweise (bei Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A)) eingehalten werden kann. Im Bereich zwischen der 60-dB(A)- und der 63-dB(A)-Isophone ergeben sich in den abgeschirmten Bereichen Pegel, die den Orientierungswert am Tage um bis zu 3 dB überschreiten können. Berücksichtigt man typische Gebäudeabmessungen und einen üblichen Abstand zum Straßenrand, so liegen die schallabgewandten Fassaden im Bereich der 61-dB(A)-Isophone. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen können daher bei Anordnung der Außenwohnbereiche an der schallabgewandten Gebäudeseite abgewogen werden und sind nicht zwingend erforderlich.

Bei anderen Anordnungen, z. B. an Nordostfassaden, müssen lokale Abschirmungen durch seitliche oder vorgelagerte Schallschirme wie z. B. geschosshohe Schirm-/Seitenwände in Richtung L 423 errichtet werden, um zumindest in kleinen Bereichen hinter diesen Schirmen den jeweiligen Orientierungswert einzuhalten.

Umgang mit verbleibenden Überschreitungen von Orientierungswerten

Schutz von Aufenthaltsräumen - baulicher Schallschutz

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 kann nach Abwägung von Möglichkeiten zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet auch durch Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von schutzbedürftigen Räumen^b bei geschlossenen Fenstern abgestellt.

^bDer Begriff des schutzbedürftigen Raumes wird festgelegt in der DIN 4109, versionsunabhängig. Die Menge der schutzbedürftigen Räume ist im Sinne dieser Normen eine Untermenge der Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts.

Allerdings ist auch hier primär auf die sog. architektonische Selbsthilfe abzustellen. Setzt sich ein Vorhaben Lärmimmissionen aus, muss es sich zunächst in zumutbarer Weise selbst schützen. Dabei werden passive Schallschutzmaßnahmen nicht als architektonische Selbsthilfe angesehen. Primär wäre als erste geeignete Maßnahme zum Schutz von Aufenthaltsräumen deren Anordnung (insbesondere der Fenster) an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu nennen. Bei offener Bauweise ergibt sich hier ein um 5 dB geringerer Geräuschpegel.

Baulicher Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden in der DIN 4109-1:2018-01 [7]^c, der VDI 2719 [12] und der 24. BImSchV [11] beschrieben. Die VDI 2719 und die 24. BImSchV geben dabei Rechenverfahren an, mit deren Hilfe bei vorgegebenem Immissionspegel vor dem Fenster und einem angestrebten Innenpegel das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile abgeschätzt werden kann. Die 24. BImSchV enthält dabei zusätzlich Informationen über den für unterschiedliche Raumnutzungen einzuhaltenen Innenpegel. Die beiden Richtlinien erlauben mit der Berücksichtigung von Innenpegeln eine differenzierte Betrachtung der Tages- und Nachtzeit.

Ausgangswert für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen im Fall von Verkehrslärm ist der zur Berücksichtigung des gerichteten Schalleintrags einer Linienquelle und der Winkelabhängigkeit des Schalldämm-Maßes um 3 dB erhöhte Beurteilungspegel über dem Fenster. In der DIN 4109-1:2018-01/2017-01 wird dieser Wert maßgeblicher Außengeräuschpegel genannt. Gemäß DIN 4109-2:2018-01/2016-07 ist bei einer Tag-Nacht-Differenz der Beurteilungspegel von weniger als 10 dB der maßgebliche Außengeräuschpegel aus dem Beurteilungspegel nachts zuzüglich 13 dB zu errechnen:

$$L_a = (L_{r,T,5,8m}) + 13 \text{ dB (Anlage 2.5).}$$

^c Hinweis: Im Januar 2019 sind in Niedersachsen die DIN 4109-1 und -2 in der Version 2016-07 in die technischen Baubestimmungen aufgenommen worden. Der Unterschied zwischen der 2016er und der 2018er Version ist groß. In der 2016er Version kann der bauliche Schallschutz um bis zu 4 dB überdimensioniert werden. Für diesen Fall wurde die Möglichkeit eröffnet, auf E DIN 4109-1/A1:2017-01 (identisch mit den Regelungen der 2018er Version) zurückzugreifen. Die Berücksichtigung nächtlicher Beurteilungspegel gilt in der 2016er Version auch für Räume mit reiner Tagesnutzung, in der 2018er Version hingegen nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Darüber hinaus wird in der Version 2016 der Schienenlärm nicht mit einem Spektrumanpassungswert berücksichtigt. Grundlage der Bauleitplanung ist nicht die DIN 4109, sondern die DIN 18005. Diese eröffnet über Beiblatt 1 die Möglichkeit, Immissionskonflikten mit baulichem Schallschutz zu begegnen. Den Umfang der Maßnahmen kann man (muss man aber nicht zwingend) über die Angabe des maßgeblichen Außengeräuschpegels festlegen (festsetzen). Dieser wird auf Grundlage der DIN 4109-2 ermittelt. Dort stellt unseres Erachtens die 2018er Version den derzeitigen Stand der Technik dar. Diese Grundlage der Ermittlung des maßgeblichen Außengeräuschpegels kann im B-Plan angegeben werden. Da dieser Pegel aber alles regelt, ist der Verweis auf seine Entstehung (Angabe des entsprechenden Regelwerks) unseres Erachtens entbehrlich. Ändert sich zukünftig die Methode der Ermittlung des maßgeblichen Außengeräuschpegels, stellt dies kein Problem für den B-Plan dar. Das Nachweisverfahren, d. h. die tatsächliche spätere Ermittlung der gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße hat nichts mit dem Ermittlungsverfahren des maßgeblichen Außengeräuschpegels zu tun. Das Nachweisverfahren stützt sich auf die jeweils gültige Fassung der DIN 4109-1. Hierauf muss unseres Erachtens nicht im Bebauungsplan eingegangen werden. Damit wäre dann auch implizit jeweils die zum Datum der Bauantragsstellung gültige DIN 4109-1 anzuwenden. Diese Vorgehensweise ist auch konform mit der bauaufsichtlich geregelten Vorgehensweise und der für den Planer verbindlich anzuwendenden (jeweils aktuellen) Version der Norm. Setzt man im B-Plan übermäßig viel fest (z. B. die konkret im Baugenehmigungsverfahren anzuwendende Norm), kann sich die Frage ergeben, welches Recht, das jeweilige Bauordnungsrecht oder das gegebenenfalls veraltete Planungsrecht, als höherrangig zu betrachten ist.



Die DIN 4109 enthält ebenfalls Angaben zu Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01/2017-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 (bzw. nach DIN 4109-2:2016-07, 4.4.5 gemäß der E DIN 4109-1/A1:2017-01, somit beziehen sich die Regelungen des bauaufsichtlich eingeführten Teils der Norm auf eine Bemessung des baulichen Schallschutzes ohne Spektrumanpassungswert).

Mit der Einführung der genannten Norm entfällt die bisherige grobe Unterteilung der Anforderung in 5-dB-Schritten in Abhängigkeit vom sog. Lärmpegelbereich. Mit Anwendung der neuen Norm wird auf den maßgeblichen Außengeräuschpegel abgestellt, der im Grunde in 1-dB-Schritten angegeben werden kann. Damit entfällt auch die bisherige grobe Rasterung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes in 5-dB-Schritten, es kann nun über den maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1-dB-Schritten festgesetzt werden. Dies führt insbesondere bei hohen maßgeblichen Außengeräuschpegeln zu einer Erleichterung bei der späteren baulichen Umsetzung.

Es ist zu betonen, dass aus fachlicher Sicht die Angabe des maßgeblichen Außengeräuschpegels gem. DIN 4109-2:2018-01 in 1-dB-Schritten dem Stand der Technik entspricht. Insbesondere ist von den Verfassern der Norm durch diese Einführung der Versuch unternommen worden, den Anforderungen hinsichtlich kostensparenden Bauens zu entsprechen.

Hinsichtlich des in der 16. BImSchV festgelegten Rundungsverfahrens ist anzumerken, dass der Wert der Isophone des maßgeblichen Außengeräuschpegels jeweils für das gesamte (halboffene) Intervall gilt, dessen oberer Wert der jeweilige maßgebliche Außengeräuschpegel ist^d. Damit entspricht diese auf 1 dB genaue Zuordnung sinngemäß der in DIN 4109-1:2016-07 in Tabelle 7 für die Lärmpegelbereiche in 5-dB-Intervallen verwendeten.

Hinweis zur Festsetzung maßgeblicher Außengeräuschpegel:

^d $L_a := \{ X | X \in (X - 0,95, X] \}$

Die Bezeichnung "Geräuschpegel" ist in diesem Zusammenhang nicht korrekt. Dieser beschreibt eher ein Bauschalldämm-Maß als einen Geräuschpegel, auch wenn er in der Norm so bezeichnet wurde. Im Sinne der Norm gilt der maßgebliche Außengeräuschpegel für die gesamte Fläche zwischen zwei Isophonen und nicht nur für die jeweilige Isophone selber. Die Festsetzung darf daher keine linienhafte Isophonendarstellung sein. Sie muss sich auf eine Fläche beziehen. Dies ergibt sich u. E. bereits aus der erforderlichen Bestimmtheit eines B-Plans. Es könnte sich ansonsten die Frage stellen, was für den Bereich zwischen zwei Isophonen gelten soll. Bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen wurden, als Vergleich, die mit römischen Ziffern bezeichneten Flächen festgesetzt. Daran hat sich nichts geändert, nur dass nun die maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1-dB-Schritten die Rolle der Lärmpegelbereiche übernehmen.

Bei den ausgewiesenen Bau-Schalldämm-Maßen ist zu beachten, dass sich diese auf den eingebauten Zustand beziehen. Bei einem anzusetzenden Sicherheitsbeiwert von 2 dB wird die Anforderung an die Schalldämmung der Fassade zunächst um 2 dB erhöht^e. Der Sicherheitsbeiwert soll dabei die im Rahmen der Anwendung des Bemessungsverfahrens gegebenenfalls entstehenden Unsicherheiten abdecken.

Ergebnis

In Anlage 2.5 werden die maßgeblichen Außengeräuschpegel mit Bezugnahme auf die bauaufsichtliche Einführung in Niedersachsen und die Empfehlungen der DEGA gemäß DIN 4109-2:2016-07 (im vorliegenden Fall ergeben sich identische Ergebnisse bei Anwendung der DIN 4109-2:2018-01) bei freier Schallausbreitung angegeben. Zusätzlich sind diese zur Information farblich noch als Lärmpegelbereich klassifiziert. Diese maßgeblichen Außengeräuschpegel sind geschossunabhängig als jeweils höchste sich errechnende schalltechnische Anforderung ermittelt.

Abweichungen von Festsetzungen zum erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmungen, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

Raumbelüftung

Bei Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte von Gebieten, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird in der DIN 18005 offenbar davon ausgegangen, dass auch bei geöffneten Fenstern im Inneren von Gebäuden ein ausreichender Schallschutz besteht.

^e Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 bezieht sich auf das Bauschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils. Erforderliche Bauschalldämm-Maße z. B. von Fenstern können gegebenenfalls auch bei Berücksichtigung des Sicherheitsbeiwertes nicht direkt mit den Angaben in Prüfzeugnissen verglichen werden, da noch weitere konstruktiv bedingte und akustisch wirksame Besonderheiten mit Abschlägen berücksichtigt werden müssen.



In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern, ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Diese Art der Lüftung ist ebenso aus energetischen wie raumhygienischen Gründen ratsam. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung bzw. Störung der Bewohner während der Lüftungsphasen wäre selbst bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nicht auszugehen, da eine ausreichende Ruhe (z. B. bei Telefonaten oder Gesprächen) durch Schließen der Fenster jederzeit wieder hergestellt werden kann. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (z. B. Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, können als passive Schallschutzmaßnahmen schalldämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die angesprochene Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

Ergebnis

Auf der geplanten Wohnbaufläche muss bis zur 45-dB(A)-Isophone der Anlage 2.4 bei allen Schlafräumen eine fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorgesehen werden.

Empfehlung für die textliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Folgende Empfehlung für die textliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bauplan kann gegeben werden:

„Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 423 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind auf der der L 423 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109^f zu beachten.

Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB(A) sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen."

Falls raumunabhängige erforderliche Bauschalldämm-Maße mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollen, kann eine zusätzliche Festsetzung zum Beispiel wie folgt lauten:

„Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01/2017-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

„Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01/2017-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 bzw. nach DIN 4109-2:2016-07^g

Falls gewünscht, können folgende Öffnungsklauseln in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

„Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden“.

^f Dieser Begriff kann hier versionsunabhängig verwendet werden, da er sich auf die jeweils aktuelle Fassung beziehen soll.

^g Dieser Festsetzungsvorschlag ist bzgl. der DIN 4109 nicht mehr versionsunabhängig.



5 Zusammenfassung

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet des Bebauungsplans „Auf dem großen Aacke II“ im Weibeck rechnerisch ermittelt.

Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von rd. 61 dB(A) in 2 m Höhe am Tage im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Baugrenzen bis zu 6 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 53 dB(A) im Bereich der straßennahen Baugrenzen bis zu 8 dB betragen.

Mit einem 3,5 m hohen Lärmschutzbauwerk könnte der Orientierungswert am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche flächendeckend eingehalten werden. Es verbleiben dann Überschreitungen im 1. OG am Tage sowie nachts in beiden Geschossen. Zum Schutz aller Geschosse tags und nachts wäre eine Höhe des Lärmschutzbauwerks von 6,5 m erforderlich.

Sollte die Abwägung ergeben, dass Lärmschutzbauwerke entlang der L 423 städtebaulich unverträglich sind und darauf verzichtet wird, kann durch Festsetzung von Vorgaben zum baulichen Schallschutz ein ausreichende Schallschutz von Innenräumen sichergestellt werden. In diesem Fall sollten die Außenwohnbereiche auf der der L 423 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

GTA mbH

im Rahmen der Qualitätssicherung
freigegeben durch:

Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer
(Verfasser)

Dipl.-Geogr. Lara Trojek

© 2020 GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH

Auszüge aus diesem Gutachten dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verfassers vervielfältigt werden.



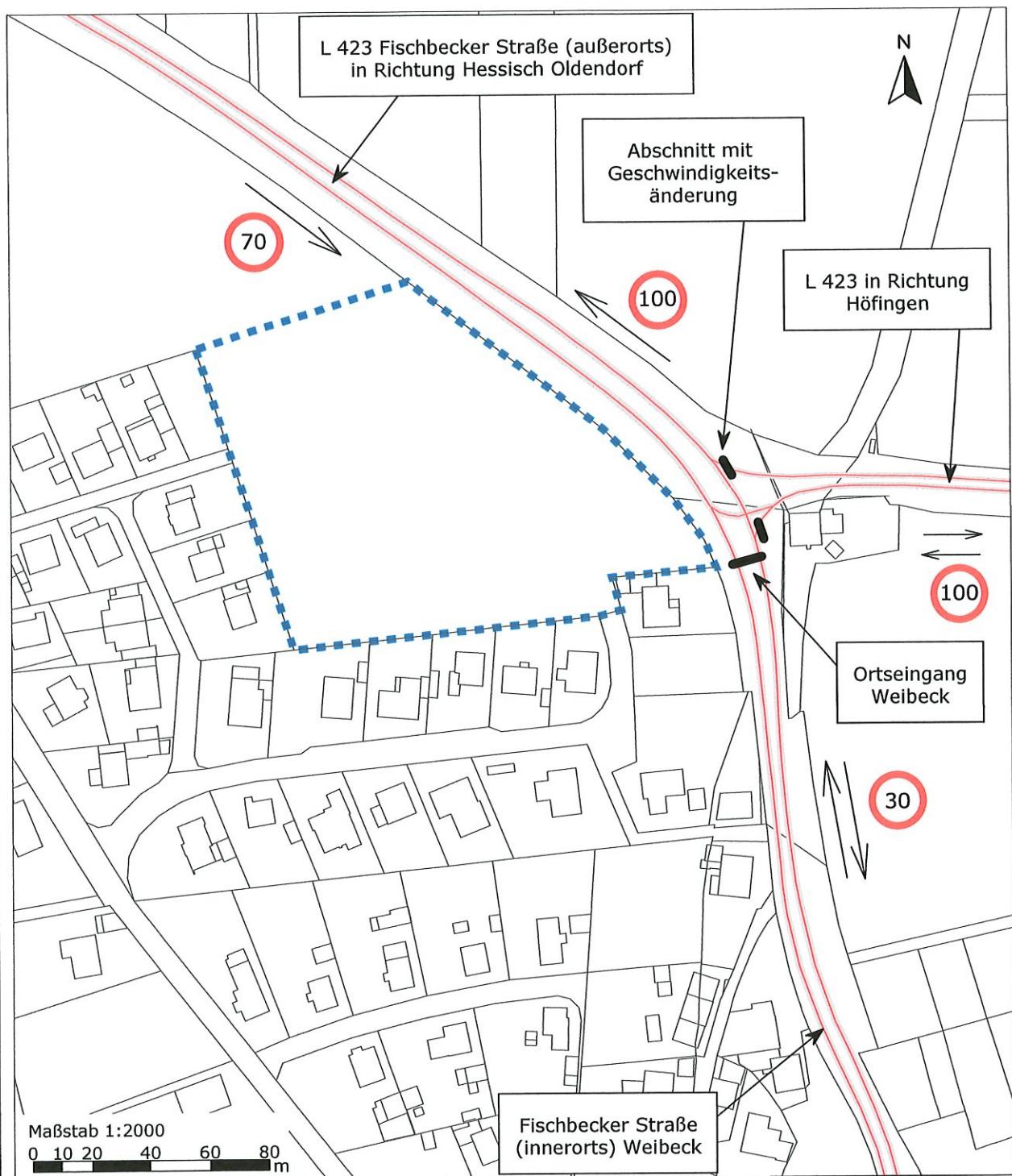
Projekt: Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets
"Auf dem großen Aacke III"

Projekt-Nr.: B1362010
Datum: 17.11.2020
Anlage: 1.1

Zeichenerklärung

 Plangebiet






Projekt: Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung: Übersichtsplan mit Lage der Emissionsquellen
(Straßen mit Geschwindigkeiten)
Bebauungsgebiet "Auf dem großen Aacke III"

Projekt-Nr.: B1362010
Datum: 17.11.2020
Anlage: 1.2

Zeichenerklärung

-  Plangebiet
-  Straße
-  Emissionslinie



LrT in dB (A)



Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Rasterkarte (LrT) - Tag
Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden)

Projekt-Nr.:

B1362010

Datum:



08.12.2020

Anlage:

2.1



Maßstab 1:1500
0 5 10 20 30 40 50 m

Zeichenerklärung
 Straße
 Emissionslinie

LrN in dB(A)



Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Rasterkarte (LrN) - Nacht
Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden)

Projekt-Nr.:

B1362010

Datum:

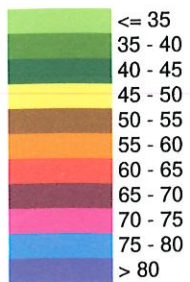
08.12.2020

Anlage:

2.2



LrT in dB(A)



Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Rasterkarte (LrT) - Tag
Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden)

Projekt-Nr.:

B1362010

Datum:

08.12.2020

Anlage:

2.3



LrN in dB(A)



Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Rasterkarte (LrN) - Nacht
Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden)

Projekt-Nr.:

B1362010

Datum:

08.12.2020

Anlage:

2.4

Zeichenerklärung

- Straße
- Emissionslinie



Lärmpegelbereiche
maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)

- I = 55
- II = 60
- III = 65
- IV = 70
- V = 75
- VI = 80
- VII > 80

Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Maßgebliche Außengeräuschpegel
gem. DIN 4109-1:2016-07 / DIN 4109-2:2018-01
Nacht - 5,8 m ü GOK

Projekt-Nr.:

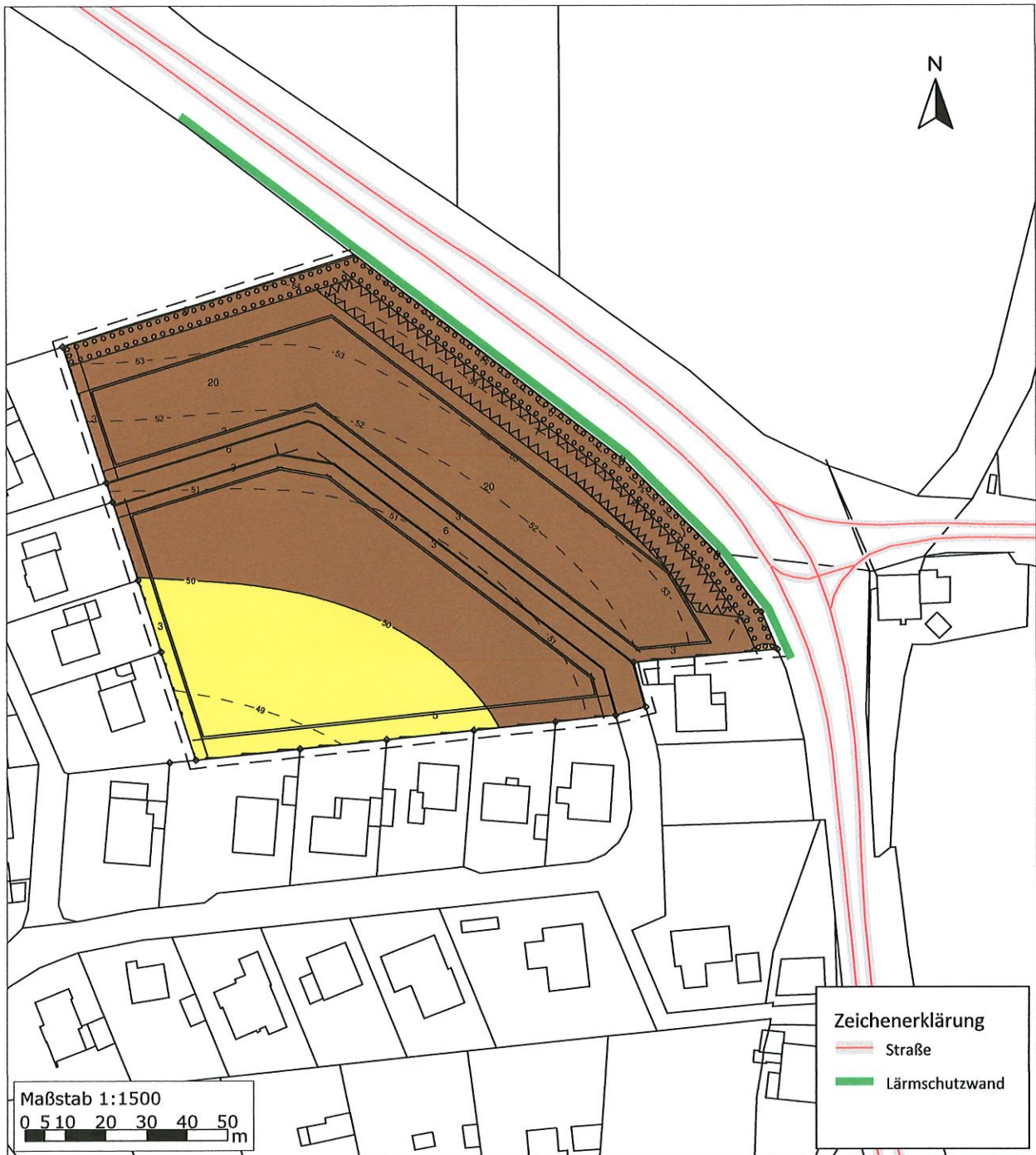
B1362010

Datum:

08.12.2020

Anlage:

2.5



Maßstab 1:1500
 0 5 10 20 30 40 50 m

Zeichenerklärung
 — Straße
 — Lärmschutzwand

LrT in dB(A)



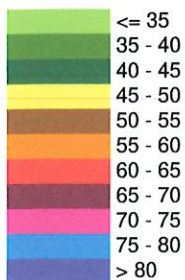
Projekt: Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
 Meyer/Borcherding GbR

Darstellung: Rasterkarte (LrT) - Tag
 Schallimmissionsprognose für EG (2 m über Boden)
 mit Lärmschutzwand (3,5 m Höhe)

Projekt-Nr.: B1362010
 Datum: 08.12.2020
 Anlage: 3.1



LrT in dB(A)



Projekt:

Erweiterung Baugebiet "Auf dem großen Aacke III"
Meyer/Borcherding GbR

Darstellung:

Rasterkarte (LrN) - Nacht
Schallimmissionsprognose für 1. OG (5,8 m über Boden)
mit Lärmschutzwand (6,5 m Höhe)

Projekt-Nr.:

B1362010

Datum:

08.12.2020

Anlage:

3.2

**Verkehrsuntersuchung
zum geplanten Wohngebiet Auf dem großen Aacke III
in der Stadt Hessisch Oldendorf, Stadtteil Weibeck**



Im Auftrag der
Stadt Hessisch Oldendorf

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen**
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

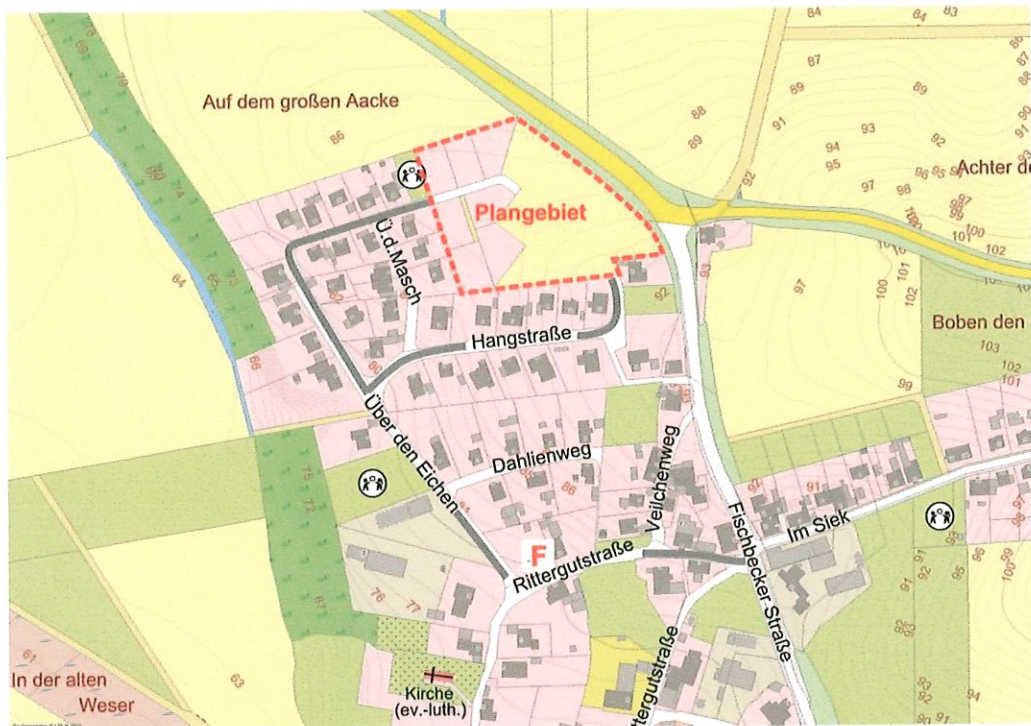
Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Mai 2022
(Stand 04.05.2022)

Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Hessisch Oldendorf ist im Stadtteil Weibeck die Anlage des Wohngebietes Auf dem großen Aacke III geplant. Die Anbindung erfolgt über die Straßen Über den Eichen und Hangstraße. Die Anbindung über das vorhandene Straßennetz wird aus verkehrsplanerischer Sicht bewertet.

(2) Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Weibeck südlich der Landesstraße L 423 und westlich der Fischbecker Straße. Diese Hauptverkehrsstraßen bzw. Sammelstraßen sind vom geplanten Wohngebiet aus über die Straßen Über den Eichen, Hangstraße und Rittergutstraße zu erreichen.



Übersicht

Vorhandene Situation

(3) Die Straßenraumgestaltung innerhalb des Wohngebietes entspricht einer Tempo-30-Zone bzw. eines verkehrsberuhigten Bereiches („Spielstraße“). Die an der Straße vorhandene Bebauung weist ebenfalls auf den Wohncharakter hin, vereinzelt sind kleinere Gewerbebereiche vorhanden (Über den Eichen in Höhe Rittergutstraße). Die Fahrbahnen sind nur schmal, Begegnungsverkehre Pkw-Pkw sind bei verminderter Geschwindigkeit möglich, bei größeren Fahrzeugen ist eine Begegnung an einigen breiteren Stellen möglich (z.B. Straßeneinmündungen).

(4) Die Beschilderung einer Tempo-30-Zone entspricht damit dem baulichen Charakter der Straße und des Umfeldes, der Straßenfunktion und der beobachteten Verkehrsmengen. Durchgangsverkehre ergeben sich nicht, die Verkehrsmengen ergeben sich lediglich aus der vorhandenen Wohnbebauung.

(5) Auch die beobachteten Fahrweisen und Geschwindigkeiten entsprechen unter Berücksichtigung des Ausbaustandes der Straßenräume den üblichen in Deutschland in Tempo-30-Zonen gefahrenen Geschwindigkeiten. Zusätzliche Maßnahmen sind hier bei einem normalen Verkehrsgeschehen demnach nicht erforderlich.

(6) Grundsätzlich denkbar wäre u.a. aufgrund der nicht vorhandenen Gehwege und der schmalen Fahrbahnen auch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“), mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit 6 km/h (Schrittgeschwindigkeit). Allerdings ist das Wohngebiet insgesamt zu groß, bzw. die Wegestrecke zu lang, so dass die Akzeptanz der geringen Höchstgeschwindigkeit nicht zu erwarten ist. Entsprechend wird in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Strecken im verkehrsberuhigten Bereich auch eine Streckenlänge von bis zu 100 m empfohlen.

(7) Der Abschnitt der Hangstraße in der direkten Anbindung zur Fischbecker Straße ist für Kfz eigentlich nicht befahrbar. Die 90°-Kurve ist sehr eng, zudem liegt an der Kurveninnenseite eine flache Grundstücksmauer, die bei der Kurvenfahrt nur schlecht gesehen werden kann. Hier besteht die Gefahr, der Beschädigung von Fahrzeug und Mauer, sofern ein zu enger Kurvenradius gefahren wird.

(8) Der Bereich war durch einen Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt. Die Hangstraße ist als Sackgasse ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war allerdings kein Poller in der Fahrbahn vorhanden. Für den Fuß- und Radverkehr sollte diese Verbindung offen gehalten werden.

(9) Der Veilchenweg ist nur sehr schmal ausgebaut. Insofern ist zu erwarten, dass ein Großteil der Verkehre mit Bezug zum Wohngebiet die Anbindung der Rittergutstraße an die Fischbecker Straße nutzt.



Hangstraße



Hangstraße, Verbindung zur Fischbecker Straße



Über den Eichen, westlich Über der Masch



Über den Eichen, Einmündung Hangstraße



Über den Eichen, zwischen Dahlienweg und Rittergutstraße



Rittergutstraße



Rittergutstraße



Veilchenweg

Zukünftige Situation

(10) Es kann davon ausgegangen werden, dass sich ohne das neue Baugebiet keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsbelastungen im Wohnquartier ergeben.

(11) Geplant ist die Anlage von ca. 17 Häusern mit maximal 2 Wohneinheiten, insgesamt somit 34 Wohneinheiten. Jede Wohneinheit wird von ca. 3,5 Personen bewohnt. Insgesamt ergeben sich dadurch ca. 119 Einwohner in dem neuen Gebiet.

(12) Für jeden Einwohner können 4,0 Wege/ Normalwerktag angenommen werden. An Samstagen und Sonntagen fällt dieser Wert geringer aus. Es ergeben sich durch die Bewohner ca. 476 Wege/ Werktag.

(13) Der Anteil des MIV (Nutzung des motorisierten Individualverkehrs/ Pkw) wird mit 85 % angenommen. Beim Besetzungsgrad wird von einem Mittelwert von 1,5 Personen/ Pkw ausgegangen. Insgesamt ergeben sich dadurch ca. 270 Kfz-Fahrten/ Werktag.

(14) Von den so ermittelten Fahrten sind wiederum Wege bzw. Fahrten abzuziehen, die außerhalb des Plangebietes erfolgen. So beinhaltet die Wegekette Wohnung – Kita – Arbeit – Einkauf – Kita – Wohnung 5 Wege, von denen aber nur jeweils 1 Weg vom Plangebiet hinausführt und 1 Weg wieder in das Plangebiet hineinführt. In diesem Fall wären 3 dieser 5 Wege demnach für die Bewertung der Auswirkungen auf die benachbarten Straßen gar nicht relevant.

(15) Zugleich addieren sich aber auch Lieferverkehre, Ver- und Entsorgung, Handwerker oder Besucher. Beim vorliegenden Baugebiet ist davon auszugehen, dass Post- oder Müllfahrzeuge die Straßen über den Eichen, Hangstraße, Rittergutstraße etc. ohnehin befahren, nun aber zusätzlich noch eine Schleife durch das neue Baugebiet fahren. Mehrverkehre auf dem umliegenden Straßennetz ergeben sich dadurch nicht.

(16) Diese beiden Effekte (Abzug von Fahrten außerhalb des Plangebietes und Mehrverkehre durch Besucher, Ver- und Entsorgung etc.) gleichen sich nahezu wieder aus.

(17) In der Summe ergeben sich damit ca. 270 Kfz-Fahrten/ Werktag. Die Annahmen liegen aber auf der sicheren Seite und werden künftig voraussichtlich eher unterschritten. Unter Berücksichtigung der Samstage und Sonntage mit geringerem Verkehrsaufkommen kann rechnerisch zur Ermittlung eines Wochen-/ Jahresmittelwerts ein Abschlag angesetzt werden.

(18) Grundsätzlich sind auch modifizierte Annahmen der Parameter der Verkehrsabschätzung möglich (Einwohner pro Wohneinheit, Wege pro Einwohner, MIV-Anteil etc.). Bei einem Parameter ergeben sich ggf. etwas höhere Werte, bei einem anderen Parameter etwas geringere. In der Summe gleichen sich diese Effekte aber weitgehend aus, sofern nicht im Sinne eines Worst-Case (der die künftige Situation aber deutlich zu schlecht darstellen würde) sämtliche Annahmen auf der sicheren Seite gewählt werden.

Bewertung

(19) Die Straßen des Wohngebietes erfüllen die Funktion einer Wohnstraße und sind entsprechend als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind in einer solchen Wohnstraße pro Tag bis zu 400 Kfz/ h, das heißt ca. 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag grundsätzlich verträglich. Allerdings kann ein solcher Straßentyp im Stadtteil Weibeck nicht mit einer Wohnstraße in Hameln oder Hannover gleichgesetzt werden. Zudem sollten die Höchstgrenzen von Verkehrsbelastungen natürlich auch möglichst nicht ausgeschöpft werden.

(20) Die Verkehrswerte unterschreiten die benannte Grenze aber deutlich und erreichen eher Verkehrsbelastungen von Wohnwegen (verkehrsberuhigte Bereiche, ohne separate Gehwege, Mischverkehrsfläche, Schrittgeschwindigkeit).

(21) Begegnungsfälle Radverkehr – Pkw, Pkw – Pkw, aber auch Pkw – Lkw sind grundsätzlich möglich. Pkw und Lkw müssen die Geschwindigkeit im Begegnungsfall verringern und ggf. Ausweichstellen nutzen, was auch dem Charakter einer Wohnstraße entspricht.

(22) Der Radverkehr kann sicher gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn verlaufen.

(23) Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung ist für Wohnstraßen und Wohnwege üblich und verträglich. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Anlage des Wohngebietes unproblematisch. Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

(24) Die Straßen des Wohnquartiers wurden gemäß der jeweils gültigen „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO) hergestellt. Darin ist grundsätzlich auch berücksichtigt, dass Lkw die Fahrbahn befahren. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die nur in einem begrenzten Zeitraum erfolgenden Lkw-Baustellenverkehre keine Schäden an den vorhandenen Straßen verursachen. Die Befahrbarkeit der Wohnstraßen ist für den üblichen Baustellenverkehr damit sowohl vom Ausbauzustand als auch von der Straßenraumgestaltung gegeben.

Hannover, Mai 2022



Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias